



PERSPEKTIVE ERDGESCHOSS

»Die Perspektiven
der europäischen
Stadt liegen in der
Kultivierung der
städtischen

Trans
forma
tions
pro
zesse

.«

* Zitat: Engelbert Lütke Daldrup

IMPRESSUM

Diese Publikation Perspektive Erdgeschoß entstand als Sonderedition in der Reihe Werkstattberichte und in Zusammenarbeit der Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung mit der TU Wien, Fachbereich Örtliche Raumplanung.

Sie versteht sich als Sammlung von Beiträgen und als Diskussionsgrundlage für zukünftige Handlungsoptionen hinsichtlich der Herausforderungen und Entwicklungstendenzen der Erdgeschoßzone in Wien.

Projektteam:

Katharina Conrad, Pia Hlava, Jutta Kleedorfer, Kurt Mittringer, Martina Rießland . MA 18 der Stadt Wien
Lisa-Magdalena Hofkirchner . MA 19 der Stadt Wien
Karoline Birkeli, Jan Gartner, Rudolf Scheuvs, Theresa Schütz . ifoer TU Wien
Franz Denk, Thomas Meindl . ARGE Denk&Meindl
Adolf Andel, Cornelia Krajasits . OIR-Projekthaus

Konzeption und inhaltliche Bearbeitung:

Rudolf Scheuvs, Theresa Schütz . ifoer TU Wien

Grafische Gestaltung:

Jan Gartner, Theresa Schütz . ifoer TU Wien
Caroline Sturm . Fotografie lien.punkt

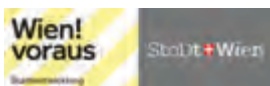
Eigentümer und Herausgeber:

Magistratsabteilung 18
Stadtentwicklung und Stadtplanung
www.stadtentwicklung.wien.at

Projektleitung:

Stadt Wien
Magistrat der Stadt Wien
MA 18 Stadtentwicklung und
Stadtplanung
Pia Hlava, Martina Rießland

TU-Wien
Department für Raumentwicklung,
Infrastruktur- und Umweltplanung
ifoer - Örtliche Raumplanung
Rudolf Scheuvs, Theresa Schütz



INHALTSVERZEICHNIS

Schlagen Sie dieses schriftliche Gedankenexperiment auf, um einen Umgang mit den Erdgeschoßzonen Wiens in Hinblick auf zukünftige relevante Fragen der Stadtentwicklung konsequent und transparent weiterzudenken. Als Diskussionsgrundlage für eine internationale Konferenz im Herbst 2011 zu Zukunftsfragen in der Entwicklung der Erdgeschoßzone in Wien soll diese Publikation mittels kurzer Beiträge Herausforderungen und Potenziale essayistisch und atmosphärisch veranschaulichen. Eine Collage unterschiedlicher Positionierungen motiviert dazu, aktiv und vernetzt Entwicklungen und den Umgang mit der Erdgeschoßzone in Wien zu diskutieren, Orientierung zu geben und Handlungsintensionen zu bekräftigen.

Maria Vassilakou - Vorwort . Michael Ludwig - Vorwort . Kurt Puchinger - Vorwort . Thomas Madreiter - Vorwort

s. 04 Herausforderung Erdgeschoß

ifoer - Herausforderung Erdgeschoß

- s. 18 **Angelika Psenner** . Wie wollen wir das Wiener Gründerzeit-Parterre nützen? .
s. 28 **Roman Schwarzenecker** . Die Entwicklung der Wiener Handelsdestination
s. 35 *Ursachen für Leerstände im Überblick*

s. 36 Plattform Erdgeschoß

ifoer - Plattform Erdgeschoß

- s. 40 **Martina Riebland & Pia Hlava & Katharina Conrad** . Perspektive und Rolle der Stadtplanung
s. 42 *Arbeitsprozess der Plattform EG-Zone*
s. 44 **Workstattgespräche**
s. 60 *Kommunikation und Organisation der Plattform EG-Zone*

s. 62 Programme und Strategien

ifoer - Programme und Strategien in Wien

- s. 66 **Programme** . Synergien und Vernetzungen
s. 68 **Wirtschaftskammer Wien** . Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik
s. 70 **Wohnfonds Wien** . Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung
s. 72 **Strategien** . Ein Versuch einer Strukturierung
s. 84 **Ariane Müller** . Internationale Best Practices
s. 86 **Internationale Referenzen** . Partizipation . Baracalo-Chile . Commerce Design Montreal . Universität der Nachbarschaften
s. 94 **Wiener Referenzen** . Soziokulturelle Aufwertung . Aufbau lokaler Netzwerke . . Revitalisierung von Geschäftsstraßen. Die Gumpendorfer . SOHO Ottakring. Plug In . Making it . WOLKE 7 . OVERVIEW

s. 112 Lösungsvorschläge zur Revitalisierung von Erdgeschoßen
s. 114 Franz Denk & Thomas Meindl . Erdgeschoß greifbar machen

s. 116 Einblick! Am Hundsturm

s. 128 **Im Gespräch mit . Urbanauts**
s. 130 **Franz Prokop** . Bezirksvorsteher des 16. Bezirks
s. 132 **Wencke Hertzsch & Herbert Bork** . Fahrräder beleben
s. 134 **Betül Bretschneider** . Wo die Stadt sich entfaltet
s. 136 **Tilman Sperle** . Stichworte zum urbanen Potenzial von Erdgeschoßzonen
s. 138 **Philipp Rode** . Über die Interaktion zwischen Erdgeschoßzone und öffentlichem Raum
s. 140 **Arthur Kanonier** . Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht
s. 142 **Elke Krasny** . Globalisierung in der Erdgeschoßzone

s. 156 **Im Gespräch mit . Samstag in der Stadt**
s. 158 **Rudolf Zabrana** . Stellvertretender Bezirksvorsteher des 3. Bezirks
s. 160 **Kurt Smetana** . Callas von Ottakring
s. 162 **Mark Gilbert** . Zur Logik der Schwelle
s. 164 **Manuela Schweighofer-Bitter** . Wohnen zwischen Notlösung und Gartenoase
s. 167 **Im Gespräch mit . Besitzer einer Erdgeschoßwohnung und einem Wohnungsverkäufer der Erste Group Immorent**
s. 168 **Gesa Witthöft** . Entappt! Überlegungen zu den Integrationspotenzialen der Erdgeschoßzonen
s. 170 **Fachschafft Raumplanung** . Erdgeschoße als die Hörsäle der Zukunft?
s. 172 **Lisa Magdalena Hofkirchner** . Stadtgestalterische Aspekte zur Erdgeschoßzone

s. 188 **Im Gespräch mit . What about the future**
s. 190 **Kurt Wimmer** . Bezirksvorsteher des 5. Bezirks
s. 192 **Robert Temel** . Lob der Erdgeschoßzone
s. 194 **Bernd Rießland** . Gedanken zur zukünftigen Entwicklung der Erdgeschoßzone
s. 198 **Klaus Selle** . EG anno 1339. Buon Governo im Parterre
s. 200 **Hans-Jörg Ulreich** . Luxuriös am Boden bleiben

s. 214 **Im Gespräch mit . einfach-mehrfach**
s. 216 **Kurt Mittringer** . Zwischen Vision und Mission ...
s. 218 **Eberhard Jordan** . Wilde Blüten
s. 220 **Katharina Kirsch-Soriano da Silva & Michaela Rebel-Burget** . Transformation und Migration in der Sechshausstraße
s. 224 **Jakob Dunkl** . Die neue Beletage!
s. 226 **Maja Lorbek** . Reglementierung und Aneignung
s. 228 **Udo Häberlin** . Das Leben im Erdgeschoß der Stadt im Wandel

s. 244 **Im Gespräch mit . Reisebüro Ottakring**
s. 246 **Wolfgang Förster** . Die Erdgeschoßnutzung folgt dem Städtebau
s. 248 **Michael Pech** . Perspektive Erdgeschoß aus Sicht eines Wohnbauträgers
s. 252 **Peter Hinterkörner** . Ist öffentliches Leben planbar?
s. 254 **Klaus Wolfinger** . Enttäuschte Erwartungen und große Hoffnungen
s. 258 **Barbara Holub & Paul Rajakowics** . Von der Auslage zum Wunschfreiraum

s. 262 **Wie viel Erdgeschoßzone gibt es überhaupt?**
s. 266 **Adolf Anel & Cornelia Krajasits** . Ohne Erdgeschoß keine Beletage!

s. 270 Perspektive Erdgeschoß

s. 280 **Konferenz am 11,11,11 . Perspektive Erdgeschoß**
s. 284 **Franz Pesch** . Städtebauliche Perspektive | **Ingrid Breckner** . Soziokulturelle Perspektive
s. 286 **Libero Karten**
s. 288 **Adolf Anel** . Sozioökonomische Perspektive | **Joachim Boll** . Aktivierungsperspektive
s. 290 **Rudolf Scheuven** . Impulsprogramm
s. 292 **Podiumsdiskussion . Perspektive Erdgeschoß**
s. 294 **Interview . Ausblick**

VORWORT

Maria Vassilakou

Denken wir an Wien, denken wir gleichzeitig an die gründerzeitlich geprägte Stadt mit ihren kleinteiligen Strukturen und ihrer Nutzungsvielfalt im Erdgeschoß, wie sie einst gewesen sein muss, wie sie vielerorts noch immer ist und wo wir diese Vielfalt und Lebendigkeit durch Leerstand und Verödung des öffentlichen Raums akut vermissen.

Die rot-grüne Regierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Weiterentwicklung und Reaktivierung der Erdgeschoßzonen in Wien verstärkt in den Fokus der politischen und planerischen Aufmerksamkeit zu rücken.

„Florierende Straßen und belebte Plätze sind essenziell für die Lebensqualität in einer Stadt. Sie rücken daher verstärkt in den Fokus der Wiener Wirtschafts- und Regionalpolitik. Ziel ist es, die vermehrt auftretende Leerstände von Straßenlokalen (insbesondere in den ehemals florierenden Einkaufsstraßen) zu reduzieren, untergenutzte Erdgeschoßzonen zu attraktivieren, Straßenzüge durch einen guten Branchenmix an wirtschaftlichen Aktivitäten wieder neu zu beleben und den Großteil der Wiener Märkte an bestehende ‚Best Practices‘ heranzuführen ...“

(in: Gemeinsame Wege für Wien, Das rot-grüne Regierungsübereinkommen, 2010)

Dabei geht es natürlich um Fragen der Nahversorgung, des Einzelhandels und der Geschäftsstraßen, aber ganz besonders auch um die Erdgeschoßzone als zentrales Bindeglied zum öffentlichen Raum und als Motor für eine durchmischte, lebendige Stadt. Deshalb widmet sich das Projekt „Fokus Erdgeschoßzone“ sowohl dem Erdgeschoß im Bestand als auch den diesbezüglichen Herausforderungen im Neubau und in den neuen Stadtteilen. Ein allzu nostalgischer und alleiniger Blick zurück in die Zeit der kleinen Greißler, Bäcker und Schustermeister wird uns dabei nicht weiterhelfen. Dazu sind die gegenwärtigen Umstrukturierungsprozesse im Einzelhandel und Gewerbe sowie der Wandel im Konsumverhalten schon zu weit fortgeschritten und unter den aktuellen Bedingungen nur schwer umkehrbar.

Vielmehr geht es aber darum, in einem ersten Schritt den Funktionswandel in den Erdgeschoßzonen zu erfassen, die vielschichtigen Hemmnisse für die Wiederbelebung des Erdgeschoßes zu benennen, um darauf aufbauend eine gemeinsame, gesamtstädtische, ressortübergreifende und vernetzte Strategie „Pro Erdgeschoß“ zu entwickeln und in neuen Bündnissen und Kooperationsformen umzusetzen.

Ziel muss es sein: Leerstände zu verhindern, die Nahversorgung in der Stadt zu sichern, neue Nutzungen zu forcieren, bestehende Anbieter und neue Nachfrager zusammenzubringen, Zwischennutzungen zu ermöglichen sowie jene Menschen, Initiativen und Institutionen aktiv zu fördern und zu unterstützen, die zu einer verstärkten Nutzbarkeit, Attraktivität und Lebendigkeit im Erdgeschoß beitragen können.

Es gibt einen wunderschönen Satz von Jane Jacobs. Sie sagt: Das Außen der Häuser ist das Innen der Stadt. Dieses Außen der Häuser bildet den öffentlichen Raum – der Ort, an dem sich Menschen begegnen. Damit dieser belebt ist, braucht es lebendige Erdgeschoßzonen. Denn sie sind die Nahtstelle zwischen privat und öffentlich in der Stadt.

VORWORT

Michael Ludwig

Erdgeschoßzonen sind ein wichtiger Bestandteil von Gebäuden, aber auch des Stadtbildes. Urbaner Raum wird ganz maßgeblich von der „Erdgeschoßnutzung“ geprägt. Verbrauchermärkte und Einkaufszentren am Stadtrand haben dabei starke Auswirkungen genauso wie Entmischungen von Funktionen und Subzentren.

Mit Erdgeschoßnutzung verbindet man die kreative Szene der Stadt, die als das Potenzial für die Nutzung sowie für die Bespielung der leer stehenden Lokale gesehen wird.

Der Diskurs zur Situation der Erdgeschoßzone geht bereits auf einen langen Zeitraum zurück und wurde, zusammen mit dem öffentlichen Raum, immer wieder als Problemzone erkannt. Nicht jede Straße und nicht jedes neue Viertel kann mit einer bunt gemischten Erdgeschoßzone aufwarten, selbst in den Gründerzeitvierteln der Stadt, innerhalb und außerhalb des Gürtels, gibt es Gegenden, die eine durchgehende Wohnnutzung im Erdgeschoß aufweisen. Durch später erfolgte Garageneinbauten und niedrigen EG-Zonen bei Neubauten sind Veränderungen entstanden, die die Qualität des öffentlichen Raumes verändert haben.

Seit mehreren Jahren bemühen sich viele unterschiedliche Institutionen und Planungsstellen der Stadt, dieses wichtige Thema in den Mittelpunkt eines öffentlichen Diskurses und den Blickpunkt der Öffentlichkeit zu rücken. So wurde vor zwei Jahren das Projekt „Overview – Stadterneuerung Wien, Zukunftsstrategien“ ins Leben gerufen, in dessen Rahmen auch ein Arbeitskreis zu Fragen der Erdgeschoßzonen installiert wurde. Dabei wurden neben der Ursachenanalyse für Leerstände, baulicher und ökonomischer Voraussetzungen, auch Überlegungen zu gesamtstädtischen Strategien und ihre Schnittstellen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen beschrieben, ebenso wie Fragen zur Sanierungsförderung, Überlegungen zu alternativen Nutzungen, Steuerungsmöglichkeiten über finanzielle Anreizmodelle und sonstige gesetzliche Regelungen, bis hin zu beispielhaften Umsetzungsschritten. Die vorliegenden Ergebnisse der Abschlusstagung erscheinen mir eine brauchbare Grundlage für die Weiterführung des Diskurses für die Fachtagung am 11. November zu sein.

Mit der Einführung des von mir initiierten Beurteilungskriteriums „soziale Nachhaltigkeit“ für geförderte Wohnbauvorhaben möchte auch das Wohnbauressort der Stadt einen zusätzlichen und nachhaltigen Beitrag zur Aufwertung der Erdgeschoßzone leisten.

Eine erfolgreiche Umsetzung des Themas kann aber nur dann erfolgen, wenn entsprechende Managementstrukturen geschaffen werden und alle Akteurinnen und Akteure aus Wirtschaft, Immobilien- und Hauseigentümergeinschaften, Förderstellen der Stadt und des Bundes für innovative Lösungsansätze offen und bereit sind, sich ernsthaft zu engagieren.

Für die erforderliche Bewusstseinsbildung leistet die Stadt einen entscheidenden Beitrag, die Fachtagung im November im AZW soll als ein weiterer Baustein dazu gesehen werden.

VORWORT

Kurt Puchinger

Erleben, wirklich erleben kann man eine Stadt und ihre Erdgeschoßzonen nur zu Fuß. Nur so ist man ganz nah dran an dem Angebot, das eine Stadt bietet, optisch und funktional.

Manche Erdgeschoßzonen sind sehr erfreulich, manche weniger und manche gar nicht, sowohl innerhalb der bestehenden Strukturen als auch im Neubaufall. Vieles und viel Unterschiedliches ist schon gedacht und versucht worden, die Verhältnisse dort, wo sie unerfreulich sind, nachhaltig zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Projekt „Plattform – Erdgeschoßzone“ wird ein neuer Weg beschritten, um näher als bisher an die Lösung des Problems an der Schnittstelle zwischen „öffentlich“ und „privat“ heranzukommen.

Im Kern geht es darum, in konkreten Fällen zu verstehen, warum einerseits Immobilieneigentümer oder Bauträger kein Interesse haben, Erdgeschoßzonen wirtschaftlich zu verwerten bzw. zu vermieten und andererseits, warum in konkreten Fällen die Nachfrage von zahlungsfähigen Nutzern ausbleibt. Ich meine, erst wenn man das gut verstanden hat, kann man erfolgversprechend über die Änderung von hinderlichen Rahmenbedingungen, im Bestand, im Neubaufall, oder über zielführende Serviceangebote nachdenken, die geeignet sind, in dieser Vielfalt von Problemlagen reale, optimierte Ergebnisse zu erzielen.

Die Erfassung der unterschiedlichen Interessenlagen, Motivationen, Beschränkungen, aber auch Chancen ist durch ein Literaturstudium oder durch Schreibtischrecherchen allein nicht zu erreichen. Das geht nur, wenn man sich in das wirkliche Leben hineinwagt, „zu Fuß geht“, mit den Leuten redet, die wir im Fachjargon als Stakeholder bezeichnen, und sie zu einem gemeinsamen „vernetzten Engagement“ in Richtung auf die Problemlösung geleitet.

Die Problemlösung – und hier kommen vor allem die eigenständigen Interessen der Stadt Wien ins Spiel – bedarf verschiedener innovativer Schübe, sowohl was das Verfahren der Zielerreichung anbelangt, aber mehr noch, was die Eröffnung von realen Möglichkeiten für neue zivilgesellschaftliche Gruppierungen auf der Nachfrageseite nach Erdgeschoßräumen anbelangt. Einer der schönsten Sätze im vorliegenden Text ist der folgende:

„Notwendig sind geeignete Verfahren und Transportmittel zur Entwicklung wichtiger Innovationen – wobei es zur Kunst der Organisation gehört, die rechte Balance zwischen guter, qualifizierter Konvention und experimenteller Innovation zu finden und zu halten.“

Mit dem vorliegenden Projekt wird nicht nur vorhandenes Wissen fokussiert und neues Wissen erarbeitet, sondern eine besondere, interessenteninkludierende Vorgangsweise zur Lösung stadtstruktureller Probleme praktiziert, die ein Wegweiser dafür sein kann, was eine zeitgemäße Stadtentwicklungsplanung ausmacht. Damit kommen wir dem Ziel, „Stadtentwicklung managen“, die Schnittstelle zwischen privaten Akteuren und der öffentlichen Hand systematisch zu nutzen, um öffentliche Ziele zu implementieren, mit Sicherheit einen Schritt näher.

VORWORT

Thomas Madreiter

Die Erdgeschoßzone gilt in vielerlei Hinsicht als besondere Herausforderung für die Stadtplanung: Zugang und Einfluss auf ihre Entwicklung ist aus planerischer Sicht zunächst limitiert, sie gilt als Grenzbereich zwischen öffentlich und privat. Dem enormen Potenzial steht ein komplexes Geflecht an baulichen, rechtlichen, ökonomischen, sozialen, kulturellen Erwartungshaltungen und Rahmenbedingungen gegenüber. Gerade aufgrund dieser Tatsache ist die Erdgeschoßzone einzigartig und das Spektrum potenzieller Nutzungsmöglichkeiten zeigt sich umso vielfältiger. Immer wieder wird jedoch von einer Un(ter)nutzung oder einem „Nichtfunktionieren“ dieses Raums gesprochen.

Im Sinne einer nachhaltigen und langfristig gedachten Stadtentwicklung ist es notwendig, genau diese Problematik aufzugreifen und das hohe Potenzial entsprechend aufzuzeigen. Eine Auseinandersetzung mit einer solchen thematischen Querschnittsmaterie erfordert jedoch eine entsprechend multiperspektivische Herangehensweise. Es gilt nicht nur der Entwicklung dieses speziellen „Stadtlebens- und Wirtschaftsraumes“ auf den Grund zu gehen, sondern auch den Fokus gezielt auf das Potenzial der Erdgeschoßzone zu richten.

Das Projekt „Fokus Erdgeschoßzone“ hat sich genau dieser Herausforderung gestellt: Es setzt nun auf den multiperspektivischen Ansatz auf, um die vielseitigen funktionellen und institutionellen Aspekte hinsichtlich der Erdgeschoßzone nicht nur darzulegen, sondern vielmehr in einem weiteren Schritt eine effektive Vernetzung aller relevanten Institutionen, Akteure, Experten und Initiativen zu bewirken. In Anlehnung an bereits vielfältig vorhandene Expertise einerseits und unter Berücksichtigung von realen stadtinternen und externen Zugangsweisen, Handlungsmustern und Berührungspunkten soll in einem kommunikativen und partizipativen Prozess ein gemeinsam abgestimmtes Strategiekonzept zur Aktivierung, Attraktivierung und Mobilisierung der Erdgeschoßzone in Wien erarbeitet werden.

Die vorliegende „Perspektivencollage Erdgeschoß“ soll diesen Erfahrungsschatz von lokaler und gesamtstädtischer Ebene erstmalig in einer Publikation zusammentragen. Sie zeigt damit nicht bloß lokale, nationale und internationale Expertise auf. Vielmehr bündelt sie die Ergebnisse von im Rahmen des Prozesses abgehaltenen Werkstatt- und Arbeitsgesprächen, stellt exemplarisch an einigen Wiener Referenzgebieten den realen Konnex her und bietet sämtlichen stadtinternen und stadtexternen, das Thema tangierenden Institutionen und AkteurInnen Platz, an dieser Stelle ihr Wissen zu teilen, Initiativen vorzustellen sowie auch Visionen, Strategien, Perspektiven im Umgang mit der Erdgeschoßzone darzustellen und zu präsentieren.

Als Diskussions- und Arbeitsgrundlage für eine im Herbst 2011 stattfindende Konferenz, welche sich einmal mehr der Bewusstseinsbildung für das Thema und der Intensivierung von Vernetzung und Zusammenarbeit in Bezug auf die Erdgeschoßzone widmen soll, gilt die Perspektivencollage als wesentlicher Baustein zur Erarbeitung einer gesamtstädtischen Erdgeschoß-Strategie.

Denn erst die Schaffung eines gesamtstädtischen Bewusstseins bei allen relevanten AkteurInnen kann eine realistische Umsetzung von übergeordneten Zielen und Strategien im Hinblick auf Nutzbarkeit, Aktivierung und Attraktivierung der Erdgeschoßzone gewährleisten.

HERAUSFORDERUNG

ERDGESCHOSSZONE



Welche Rolle spielt der strukturelle Wandel der Erdgeschoßzone in der Entwicklung unserer Stadt?

HERAUSFORDERUNG

ERDGESCHOSSZONE

VOM PROBLEM ZUR RESSOURCE

Wien zählt zu den expandierenden Städten Europas. So gehen die Bevölkerungsprognosen auch für die nächsten Jahre von einem anhaltend starken Bevölkerungswachstum aus. Bis 2030 sollen 1,8 Millionen Menschen in der Stadt leben¹, für die entsprechender Wohnraum bereitgestellt werden muss.

Die Einsicht in die Begrenztheit unserer Ressourcen führt dabei zu einer an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierten Stadtentwicklung. Trotz des Flächenwachstums der Stadt entsteht jährlich nur etwa 1 bis 2 % des vorhandenen Gebäudebestandes neu. Gerade eine gründerzeitlich geprägte Stadt wie Wien bezieht ihre städtischen Qualitäten aus dem kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmix der baulichen Struktur.

Es liegt auf der Hand, dass die Entwicklung der Bestände und eine Wachstumsstrategie des „smart growth“² insgesamt an Bedeutung gewinnen werden. Dabei rückt ein Aspekt verstärkt in den Fokus: der Umgang mit dem Erbe vorangegangener Generationen und damit die konsequente Pflege und Weiterentwicklung

der vorhandenen Bestände einer Stadt. Schwerpunkte solcher Transformationsprozesse finden sich vor allem in städtischen Arealen. Aufgegebene Bahnareale oder Kasernenstandorte bieten Raum für neue städtische Entwicklung und für ökonomische und bauliche Experimente im bestehenden Gefüge der Stadt. Gerade dies eröffnet auch neue Perspektiven in der Entwicklung der Erdgeschoßzonen der Stadt sowohl in den gründerzeitlichen Bestandsstrukturen wie auch in den neuen Stadtquartieren.

Vor allem die Erdgeschoßzone mit ihrem Mix aus Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen hat das Bild und das städtische Leben in den Stadtteilen über Jahrzehnte geprägt. Umstrukturierungsprozesse im gewerblichen Bereich wie im Einzelhandel, ein verändertes Konsumverhalten, soziale und kulturelle Werteverstärkungen, aber auch rechtliche Rahmenbedingungen haben allerdings einen tiefgreifenden Funktionswandel der Erdgeschoßlagen bewirkt. Ausgeprägte Leerstände, untergenutzte Geschäfts- oder Gewerbeflächen oder auch erdgeschoßige Pkw-Parkplätze und Tiefgaragenzufahrten sind der sichtbare Ausdruck dieses strukturell begründeten Wandels.

VERÄNDERUNGEN IM EINZELHANDEL

So bewirken der Wettbewerb im Einzelhandel und eine verändertes Einkaufsverhalten der Kunden seit Jahren ein Ausweiten der Sortimentsangebote und eine Abkehr von bedienungsintensiven Verkaufsformen. Arbeitskosten werden durch Verkaufsfläche substituiert.³

Aus dem Wiener Einkaufsstraßenbericht 2011 ist zu entnehmen, dass die Nachfrage in Toplagen ungebrochen hoch ist und dass vor allem in diesen Lagen die Mieten auf konstant hohem Niveau liegen. Während die Wirtschaftskrise in den Toplagen damit kaum Spuren hinterließ, setzt sich die schwierige Entwicklung für die B-Lagen fort. Auch 2010 mussten bei Neuvermietungen Abschläge akzeptiert werden und die Leerstandsraten sind weiter leicht gestiegen.⁴

Gerade dies stellt die kleinteilige Struktur der Geschäftslokale in der Erdgeschoßzone vor große Probleme. Weder hinsichtlich der verfügbaren Flächen noch bezogen auf Ausstattungsmerkmale scheinen viele Geschäftslokale den Anforderungen an zeitgemäße und konkurrenzfähige Strukturen zu entsprechen. Eine Erweiterung

¹ Statistik Austria: Prognose für Wien: 1,8 Mio bis 2030; 2 Mio bis 2050 (Stand: 17.10.2011)

² Jörn Walter: Entwicklung der Metropolen im Zeitalter der Globalisierung. Ausblicke auf eine Internationale Bauausstellung in Hamburg. Beitrag von Oberbaudirektor Jörn Walter, Oktober 2005, in: Rudolf Scheuven, Kunibert Wachten u. a.: Memorandum für eine Internationale Bauausstellung IBA Hamburg 2013. Hamburg, Oktober 2005, S. 71

³ Tilman Sperle: Was kommt nach dem Handel? Entwicklung und Perspektiven von Neben- und Stadtteilzentren vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, Stuttgart 2010, S. 4

der Geschäftsfläche und eine Anpassung an veränderte Einzelhandelsstrukturen sind meist nur durch Zusammenlegungen machbar. Der inhabergeführte, kleinteilige und betrieblich nicht organisierte Einzelhandel kann dem veränderten Kundenverhalten und der Konkurrenz der flächenintensiven Betriebsformen nicht wirklich etwas entgegensetzen.⁵ Waren dies zuerst die kleinen Greißler, so sind es mittlerweile zunehmend die inhabergeführten Fachgeschäfte, die von diesem Verdrängungswettbewerb betroffen sind.

Angebote in mittleren Preissegmenten brechen weg, das Warenangebot verschlechtert sich kontinuierlich. Im Gegenzug werden die Versorgungswege für die Bevölkerung immer länger, was vor allem ältere und mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen vor große Probleme stellt und eine

Die Zahl der Läden in den einzelnen Quartieren ist seit langem rückläufig.

Verschlechterung der Lebensqualität nach sich zieht. Sichtbare Folge dieses Bedeutungsverlustes und Umstrukturierungsprozesses ist die Zunahme leerstehender Geschäftslokale in der Erdgeschoßzone.

Parallel dazu gewinnt der Erlebniseinkauf an Bedeutung. Geschäfte haben vor allem dann wirtschaftlichen Erfolg, wenn auch das Umfeld „stimmt“ und damit den Vorstellungen einer konsumorientierten Zielgruppe entspricht. Davon profitieren vor allem die innerstädtischen Einkaufszentren, die über ihr

Sortimentsangebot, ihren Branchenmix und über das zentrale Management gegenüber den kleinteiligen Einzelkonkurrenten starke Vorteile besitzen. Bis 2013 werden in den Einkaufszentren Westbahnhof, Wien Mitte und Hauptbahnhof rund 65.000 m² Einkaufsfläche neu entstehen.

Die Lagewerte differenzieren sich zunehmend in A-, B- und C-Lagen aus. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind abhängig von hoch frequentierten und gut an das Verkehrsnetz angebundene Standorte. Beruhigtere Zonen und von Wohnen dominierte Bereiche der Stadt verlieren für diese Betriebe an Standortattraktivität. Deutlich wird dies in den Mieten, die v.a. in den Hauptgeschäftslagen und in direkter Nachbarschaft zu den Einkaufszentren stark ansteigen, während in den Nebenlagen eine zunehmende Leerstandsquote negativen Einfluss auf Image, Mieten und letztlich auch auf notwendige Sanierungsmaßnahmen nimmt.



⁴ EHL Immobilien, Wiener Geschäftsflächenbericht 2011, S. 6

⁵ Tilman Sperle: a.a.O. S. 5

20.000 M²

=

1.000

FUSSGÄN

EKZ

=

METER

GERZONE

Es ist offensichtlich, dass die Entwicklung der Erdgeschoßzone im Spannungsfeld unterschiedlichster Interessenlagen steht.

HERAUSFORDERUNGEN IM BESTAND

Es ist offensichtlich, dass die Entwicklung der Erdgeschoßzone im Spannungsfeld unterschiedlichster Interessenlagen steht. Die Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer in den gründerzeitlich geprägten Stadtteilen wie auch komplexe Eigentümergemeinschaften in einzelnen Häusern erschweren ein zielführendes, koordiniertes Handeln was aber notwendig wäre, um dauerhafte, nachhaltige Prozesse in Gang zu setzen.

Die Anzahl der Leerstände in den Erdgeschoßlagen Wiens außerhalb der Geschäftszonen wird auf bis zu 5.000 geschätzt.¹ Doch nicht alle dieser Leerstände sind wirklich verfügbar, da sie aufgrund einer bestehenden Subnutzung (Lagerflächen) oder aufgrund von Miet- oder Erbstreitigkeiten nicht verfügbar sind.² Vielfältige Vorbehalte, mietrechtliche Bedingungen bzw. überzogene Mieterwartungen, komplexe Genehmigungsverfahren und baurechtliche Auflagen, ein hoher Sanierungsbedarf oder auch fehlende Informationen und Misstrauen gegenüber Förderzugängen werden zur großen Hürde für neue und unkonventionelle Nutzungsideen.³ Selbst die Vermietung von Ladenlokalen erscheint aus Sicht vieler Eigentümer schon zu aufwendig vor allem dann, wenn die Erlöse aus der Vermietung zu gering erscheinen. Viele Eigentümer sind aufgrund fehlender Rücklagen auch finanziell damit überfordert, Gebäude instand

zu halten, geschweige denn zu sanieren. Oftmals mangelt es auch einfach nur an einer entsprechenden Professionalität und einem fehlenden Marktzugang, um die Erdgeschoße außerhalb der immobilienwirtschaftlich dominierenden Wohnfunktion am Markt platzieren zu können.

Während die Vermietung von Erdgeschoßen für Geschäftsnutzungen viele Jahre eine sehr lukrative Einnahmequelle für HauseigentümerInnen darstellte, haben sich die Verhältnisse aufgrund veränderter Rahmenbedingungen mitunter grundlegend verschoben. Insbesondere betrifft diese die Geschäftsflächen außerhalb der Einkaufsstraßen. Dennoch halten EigentümerInnen an den teils überzogenen Mietpreisvorstellungen fest. Fiktive Geschäftsmieten werden angesetzt, um den (Buch-) Wert eines Hauses möglichst hoch zu halten.⁴ All dies wirkt kontraproduktiv, bezogen auf die Chance wirklich tragfähiger und nachhaltiger Neunutzungskonzepte.

HERAUSFORDERUNGEN IM NEUBAU

Vor ganz anderen Herausforderungen steht die Entwicklung der Erdgeschoßzonen im Neubau, vor allem in den neuen Stadtteilen. Dort sind die Rahmenbedingungen stark von den Vorgaben und Bestimmungen des geförderten Wohnungsbaus bestimmt, was insbesondere für die Entwicklung und Aktivierung der EG-Zonen außerhalb

wohnungsbezogener Angebote (vor allem im gewerblichen und/oder soziokulturellen Bereich) zu einer großen Hürde wird. In der Konsequenz führt dies dazu, dass in den Erdgeschoßen meist nur solche Nutzungen wie Müllräume, Garagenzufahrten, Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten wie Eingangsbereiche in den Erdgeschoßzonen ihren Raum finden. Dies vor allem dann, wenn auch die Geschoßhöhe auf die mittlerweile üblichen 2,50 m beschränkt bleibt.

Hinzu kommt, dass die Wohnbauträger wie auch Neugründer auf sich alleine gestellt auch kaum in der Lage sind, gerade bei größeren Stadtteilentwicklungsprojekten die in der Startphase unumgänglichen Risiken in der Vermietbarkeit der Erdgeschoßzonen wie in der mangelnden Nahversorgungsabdeckung auch ökonomisch abbilden zu können. Ein fehlendes Gesamtmanagement bei der Quartiersentwicklung und bauplatzbezogene Bauträgerwettbewerbe erschweren so eine koordinierte Entwicklung der Erdgeschoßzone.

RECHTLICHE FAKTOREN

Auch bau- und steuerrechtliche Rahmenbedingungen erscheinen vielen Eigentümern als Hürde in der Vermietung und Sanierung von Erdgeschoßlokalen. Eine von Thomas Eckel im Auftrag der Projektgruppe VIEW Westgürtel erarbeitete Expertise gibt einen grundlegenden Überblick über die

Ein fehlendes Gesamtmanagement bei der Quartiersentwicklung und bauplatzbezogene Bauträgerwettbewerbe erschweren eine koordinierte Entwicklung der Erdgeschoßzone.

¹ Angelika Psenner: Wiens Erdgeschoßzone und öffentlicher Raum, o.J., S. 2

² Angelika Psenner, a.a.O., S. 2

³ Bericht des Arbeitskreises Erdgeschoßzonen, im Rahmen von OVERVIEW auf der Grundlage der Tagung von VIEW am 3.12.2009, S. 2

⁴ Bericht des Arbeitskreises Erdgeschoßzonen, im Rahmen von OVERVIEW auf der Grundlage der Tagung von VIEW am 3.12.2009, S. 5

*So scheint das Missverständnis zu kursieren,
dass es steuerliche Vorteile für den Fall einer
Nichtvermietung eines Straßenlokals gäbe.*

steuerlichen Rahmenbedingungen bei der Vermietung von Erdgeschoßlokalen.⁵ Demnach wird konstatiert, dass objektive fiskalische Nachteile bei der Vermietung von Erdgeschoßlagen nicht existieren. Und gleichermaßen wird auf Möglichkeiten verwiesen, die getätigten finanziellen Aufwendungen bei der Instandsetzung und Sanierung von Geschäftsräumen noch im Jahr der Durchführung voll abschreiben zu können. So sind Instandhaltungsaufwendungen grundsätzlich im Jahr der Durchführung abschreibungsfähig.⁶

In der subjektiven Wahrnehmung von Eigentümern wird dies mitunter anders gesehen. So scheint das Missverständnis zu kursieren, dass es steuerliche Vorteile für den Fall einer Nichtvermietung eines Straßenlokals gäbe.⁷ Dabei wird nicht berücksichtigt, dass die Steuern immer nur prozentual bezogen auf die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erhoben werden können.

Als problematisch und hemmend für eine Neuvermietung der Geschäftslokale werden oftmals auch bauordnungsrechtliche/ baupolizeiliche Verfahren angeführt. Aufwendige und mitunter langwierige Antrags- und Genehmigungsverfahren (vor allem bei Nutzungsänderungen), der erforderliche Stellplatznachweis und die damit verbundenen Kosten für die Erstellung, Anmietung bzw. Ablöse wie auch der zeitliche und finanzielle Aufwand für die (Neu-) Erstellung von Bauzeichnungen werden zur großen Hürde für neue, kreative Ideen.

*Aufwendige und mitunter langwierige
Antrags- und Genehmigungsverfahren
werden zur großen Hürde für
neue, kreative Ideen.*

⁵ Thomas Eckel: Steuerliche Rahmenbedingungen bei der Vermietung von Erdgeschoß-Lokalen Kurzdarstellung; o.J

⁶ Mag. Thomas Eckel, a.a.O, S. 6

⁷ OVERVIEW Westgürtel: Workshop AK Erdgeschosszonen vom 17.4.2009, S. 3

»Die 3 Haupteigenschaften einer sicheren Straße:

- *klare Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum*
- *Augen zur Straße*
- *durchgehende Benutzung durch Läden oder Zuschauer.«*

AUSWIRKUNGEN AUF DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

Bezogen auf den Aufbau neuer Quartiere und Stadtteile besitzt die Entfaltung und die Qualität der öffentlichen Räume einen zentralen Stellenwert. Besonderen Einfluss auf die Qualität des öffentlichen

Raums und damit des städtischen Lebens besitzen die Erdgeschoße. Sie bieten den erforderlichen Raum für Gemeinschaftsangebote, Geschäftsnutzungen oder Arbeitsstätten. Sie strahlen über ihre Nutzungsangebote auf den öffentlichen Raum aus, werden zu „vitalen Schrittmachern“ in der

Qualität neuer Stadtquartiere. Und im Umkehrschluss entziehen geschlossene, untergenutzte oder fehlgenutzte Erdgeschoße dem öffentlichen Raum die notwendige Vitalität.

In dem Arbeitspapier zu einem Forschungsbeitrag „Wiens Erdgeschoßzonen und öffentlicher Raum“ beschreibt Angelika Psenner das wechselseitige Verhältnis von öffentlichen Straßen und der Erdgeschoßzone in den Wohnquartieren der Kernstadt Wien (2. bis 9. Bezirk). Zusammenfassend stellt sie darin folgende Punkte heraus¹:

- Die zunehmenden Leerstände bewirken eine Abtrennung der Erdgeschoßzonen vom öffentlichen Raum. Der Straßenraum verliert dadurch „seine Sphäre“, seine sozialen bzw. seine urbanen Lebensqualitäten.
- Enge Straßenräume, ungünstige Grundstückszuschnitte, hohe Bebauungsdichten und damit verknüpfte ungünstige Belichtungsverhältnisse lassen eine Wohnnutzung in den Erdgeschoßlagen in dicht verbauten Quartieren nicht zu.
- Vor allem außerhalb der klassischen Einkaufsstraßen erschweren ein Mangel an großen Schaufensterflächen und die unzureichende Nutzbarkeit der Erdgeschoße den kleinteiligen Handel.
- Beengte Gehwege (1,7 bis 2,30 m) und eine hohe Dominanz des (ruhenden) Kfz-Verkehrs im öffentlichen Raum der Stadt wirken sich stark einschränkend auf die Raumqualität und damit auch auf die Qualität von Handelslagen aus.
- In Verbindung mit der Stellplatzverpflichtung führt der Ausbau der Dachgeschosse zu einer Umnutzung der Erdgeschoße zu Pkw-Stellplätzen. Die Alternativen dazu, die Errichtung einer Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien oder der Nachweis einer vertraglich abgesicherten Einstellmöglichkeit im Umkreis von 500 m zum Bauplatz, werden nur selten genutzt. Damit wird dem öffentlichen Raum weitere Vitalität entzogen.

* Zitat: Jane Jacobs, *Tod und Leben großer amerikanischer Städte*, Gütersloh 1963, S. 32

¹ Angelika Psenner, a.a.O., S. 2 ff



*»Ein Bürgersteig in einer Großstadt
Begriff. Erst im Zusammenhang mit
Nutzung oder erst in Verbindung mit
in der Nähe gewinnt er Bedeutung
sind die wichtigsten öffentlichen Orte
Organe. Was kommt einem, wenn
Erstes in den Sinn? Ihre Straßen.
uninteressant sind, ist die ganze Stadt
sind, ist die ganze*

*ist, für sich genommen, ein leerer den
angrenzenden Gebäuden und mit deren
der Benutzung anderer Bürgersteige
... Die Straßen und ihre Bürgersteige
einer Stadt, sind ihre lebenskräftigsten
man an eine Großstadt denkt, als
Wenn die Straßen einer Großstadt
uninteressant; wenn sie langweilig
Stadt langweilig.«*





*Wie viel Qualität braucht der
öffentliche Raum?*

ANGELIKA PSENNER

Wie wollen wir das Wiener Gründerzeit-Parterre nützen?

DAS INTEGRATIVE POTENZIAL stadträumlicher Strukturen liegt darin, räumliche Nähe zu gestatten, beiläufige Treffen zwischen einander Fremden wahrscheinlich zu machen und somit Einblicke in andere Lebenswelten zu ermöglichen. Die entstehenden schwachen Bindungen, welche Differenzen tolerieren und eine stärkere, mit mehr Anpassungsdruck und sozialer Kontrolle verbundene Integration in persönliche Netzwerke und formale Organisationen ergänzen oder auch herbeiführen können, erscheinen in einer heterogenen, stark ausdifferenzierten Gesellschaft höchst relevant.

In der Stadtplanung muss es unter diesem Aspekt also darum gehen,

adäquaten Raum zu schaffen, um schwache Bindungen zu fördern. Dies ist im Rahmen der hier diskutierten gründerzeitlichen Stadt – ein Viertel aller Wohnungen Wiens befindet sich nach wie vor in Gründerzeitbauten¹ – unter anderem über das Erdgeschoß und die angegliederten Außenräume möglich. Zwar lassen sich kulturelle Reichhaltigkeit und die Vielschichtigkeit urbaner Verhältnisse auch hier nicht direkt planen oder im Verwaltungsweg verordnen, dennoch lässt sich eine DISPOSITION ZUR MISCHUNG – im städtebaulichen Sinn – herbeiführen.

Mit der Entfunktionalisierung und Homogenisierung der

Erdgeschoßzone zeichnet sich gegenwärtig jedoch eine Entwicklung ab, welche die Wohnqualität in diesen dicht bebauten Gebieten nachhaltig beeinträchtigt und der angestrebten Mischung konträr entgegenwirkt.² Die meisten Areale abseits der florierenden Einkaufsstraßen sind davon betroffen: Infolge marktwirtschaftlicher (Geschäftsterben, Globalisierung etc.) und verwaltungsbedingter Tendenzen (Verkehrspolitik, Stellplatzverpflichtung, Förderungspolitik) wird das Wiener Erdgeschoß zunehmend stärker entsiedelt und zur Potemkinschen Fassade degradiert.



Entfunktionalisierung und Homogenisierung des gründerzeitlichen Erdgeschoßes



Straßenprofil im Wiener Gründerzeitviertel – schmaler Gehsteig ca. 1,70 m.

¹ 238.100 von insg. rund 956.110 Wohnungen (Statistik Austria 2010b, 98).

² Vgl. Psenner, 2004, 131 ff und Psenner 2005, 8.

³ Mit der Bezeichnung Wiener Erdgeschoß bzw. Parterre wird im vorliegenden Text sowohl der freie als auch der umbaute Raum gefasst – denn beide stehen in direkter Abhängigkeit zueinander, ihre Nutzungen bedingen sich gegenseitig und können deshalb nicht unabhängig voneinander betrachtet werden.

Das charakteristische Potenzial des gründerzeitlichen Stadtsystems liegt unter anderem im traditionellen, engen Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen; dies trifft in besonderem Maß auf das Erdgeschoß zu. Ein weiterer Vorteil liegt in den großzügigen Raumhöhen: das gründerzeitliche Erdgeschoß misst im Schnitt 4 bis 5 m und darüber und erlaubt damit eine besonders breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten (vgl. Psenner, 2011c). In Neubauten werden derartig „herrschaftliche“ Raumhöhen selten, und wenn,

nur unter großem finanziellen und bürokratischen Aufwand erreicht. Um dieses Potenzial situativ und im Detail zu erfassen und um in Folge damit arbeiten zu können, muss das Parterre – sowohl der umbaute Raum als auch der Freiraum³ – strukturell als NUTZRAUMRESERVE erfasst werden.

Dazu bedarf es grundlegender fächerübergreifender Überlegungen zu diversen Aspekten:

Was macht das gründerzeitliche Erdgeschoß aus?

DIE BAULICHEN ECKDATEN:

Die strukturelle Ausgangslage für eine Nutzungsintensivierung des gründerzeitlichen Erdgeschoßes muss einerseits als besonders unvorteilhaft gewertet werden ...

Fakt 1: Die durchschnittliche Straßenbreite liegt zwischen 9 und 16 m und ist damit in Relation zu den faktischen Gebäudehöhen von ca. 25 m äußerst gering bemessen. Daraus ergibt sich eine relativ schwache Lichtversorgung der unteren Geschoße. Hofseitig wird diese schlechte Belichtungssituation noch übertroffen durch minimal bemessene Licht- und Luftschächte sowie durch oberflächenversiegelte (mit Bodenbelag) oder gänzlich zugebaute Höfe (mit Hinterhofgebäuden) – ein Umstand, der das Mikroklima noch zusätzlich nachteilig beeinflusst.

Fakt 2: Die durchschnittliche Gehsteigbreite der Wiener Gründerzeitstraße beträgt 1,70 bis 2,30 m; im Vergleich dazu misst der New Yorker Sidewalk z. B. mindestens 4 m. Enge Gehwegsituationen bringen FußgängerInnen jedoch dazu, den Schritt zu beschleunigen und die Aufmerksamkeit auf das Ende dieser als unangenehm und beengt empfundenen Situation zu lenken (Psenner 2004b, 133). Eine geeignete Gehsteigbreite ist zudem Voraussetzung, um sich in angenehmer Distanz zu begegnen und sich in Gruppen aufhalten zu können; dieses social gathering führt dann wiederum dazu, dass öffentlicher Raum vorteilhaft wahrgenommen werden kann.

... andererseits birgt das Gründerzeit-Parterre auch ein strukturelles Potenzial:

Fakt 3: Die streng modulare und kleinteilige Parzellenstruktur der gründerzeitlichen Stadt birgt ein baulich-strukturelles Entwicklungspotenzial: Raumeinheiten können über die Parzellengrenze hinaus zusammengelegt oder auch wieder getrennt werden, wodurch Nutzungsflexibilität und Diversität sichergestellt werden.⁴

Fakt 4: Das Gründerzeithaus schreibt über seine architektonische Ausgestaltung keine spezielle Nutzung vor. Vielmehr erlaubt es vornehmlich aufgrund der großzügigen Raumhöhen unterschiedlichste Bespielungen: Wohnen, Arbeiten und Freizeit sind prinzipiell möglich. Diese Art der Nutzungsneutralität unterstützt urbane, funktionale und gesellschaftliche Vielfalt auf lange Zeit.

Fakt 5: Die städtebauliche Struktur der Blockrandbebauung und des in sich gemischten Gründerzeithauses liefert eine große Wohnungsvielfalt auf engem Raum und weist damit eine hohe soziale und kulturelle Mischungsdynamik auf.

⁴ Im Gegenzug dazu schreiben aktuelle Bauordnungen für Wohn- und Aufenthaltsräume eine minimale lichte Raumhöhe von 2,50 m vor. Da eine größere Raumhöhe nicht zuletzt auch Mehrkosten verursacht, halten sich Bauträger strikt an diese restriktive Vorgabe. Außerdem wird das Erdgeschoß von Neubauten zumeist als Müll-, Rad- und Kinderwagenabstellraum konzipiert, wofür eine lichte Raumhöhe von 2,20 m erlaubt ist. Auf diese Weise wird eine anderweitige Nutzung von vornherein – und zwar für die gesamte Lebensdauer des Gebäudes! – ausgeschlossen: Geschäftslokale, Kaffehäuser, Praxen etc. brauchen großzügigere Räumlichkeiten. Es ist unmöglich, aktuelle Wohnbauten durch Raumzusammenlegungen etwa in Kindergärten, Tanzstudios, Anwaltskanzleien etc. umzugestalten. Die Raumproportionen wären „erdrückend“, Akustik und Umluft unvorteilhaft.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Fakt 6: In der Volkszählung von 2001 wurden in Österreich 1,12 Mio. Einpersonenhaushalte erfasst, die Anzahl von 658.164 im Jahr 1971 hatte sich damit innerhalb von drei Jahrzehnten nahezu verdoppelt (Statistik Austria 2010d). Man spricht von einer zunehmenden Singularisierung der Haushalte.

Fakt 7: Der kontinuierlich steigende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum⁵ führt dazu, dass immer weniger Menschen in großen (Familien-)Wohnungen leben – laut Hochrechnungen der Statistik Austria lag die durchschnittliche Haushaltgröße in Wien 2009 bei 1,99 Personen.

Fakt 8: Die Stadtregion Wien (Kernzone, Satellitenstädte und Außenzone) zählt aktuell 2.335.028 EinwohnerInnen. Die Bevölkerungsprognosen für die Kernzone Wien geben bis zum Jahr 2015 ein Wachstum von 60.000 vor (Statistik Austria 2010c).

Fakt 9: In Bezug auf die Prognosen zur Altersentwicklung nimmt Wien eine Sonderstellung ein: Während gesamt betrachtet Österreichs Bevölkerung altert, wird für den Großraum Wien eine Zunahme an Kindern und Jugendlichen im Alter bis zu 19 Jahren erwartet. Bis zum Jahr 2030 erwartet man ein Wachstum von bis zu 15 Prozentpunkten, der Ausblick auf das Jahr 2050 lässt sogar eine regionale Zunahme von bis zu 40 Prozentpunkten (z. B. Schwechat) erahnen (Statistik Austria 2010a).

Fakt 10: Im demografischen Trend setzt sich eine Alterung der Gesellschaft durch. Obwohl jüngere Studien eine Überbewertung der gesellschaftlichen Auswirkungen konstatieren – z. B. gehen Sanderson und Scherbov (2010) davon aus, dass unter Berücksichtigung der gestiegenen Lebenserwartung und der in Gesundheit verbrachten Lebensjahre die sozialökonomischen Folgen der Alterung sich als weit weniger dramatisch darstellen als angenommen –, muss man dennoch annehmen, dass sich der für diese Altersgruppe verwertbare Lebensraum prozentuell entsprechend vergrößert.

DIE PROGNOSTIZIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG liefert ausschlaggebende Argumente (Fakten 6 - 8) für eine punktuelle Bevölkerungsverdichtung innerhalb der gründerzeitlichen Baustruktur durch Neu-, Um- oder Zubauten. Die damit hervorgerufene räumliche Dichtezunahme muss jedoch durch eine entsprechende Erhöhung des nutzbaren Freiraumangebots – d. h. durch eine bauliche Entdichtung andernorts, z. B. durch Hofentkernung und Abbruch von abgewohnter Bausubstanz – kompensiert werden. Dabei müssen die Raumzusammenhänge (Straße – Erdgeschoß – Innenhof) eingehend untersucht und die Möglichkeiten ihrer Justierung im Detail aufgezeigt werden. Die hierfür notwendigen Daten müssen im Rahmen einer umfassenden, flächendeckenden Erhebung

des aktuellen Zustandes des Wiener Erdgeschoßes, einer sog. Zusammenhängenden Grundrissaufnahme ZGRP bereitgestellt werden.

Dort wo bevölkerungsverdichtende Neubautätigkeit mit Innenhofentkernung einhergeht, führt sie zu positiven stadtstrukturellen Effekten: Zum einen kann sie einer drohenden Ausdichtung und Homogenisierung der Bevölkerung entgegenwirken, zum anderen wird die Belichtungssituation im Erdgeschoß verbessert, womit eine adäquate Nutzung und Auslastung des Parterres in Aussicht gestellt wird.

Die Fakten 9 und 10 zwingen zu einem Umdenken in Bezug auf die Nutzungsfrage:

Abseits der Einkaufsstraßen, in den Wohnvierteln der Wiener Gründerzeitstruktur scheint derzeit ein einziger Hauptnutzer für das Parterre auf: Dem fließenden und ruhenden Individualverkehr fällt gegenwärtig ein Großteil der offenen und überbauten Flächen zu: Stellplätze im Straßenraum und Garageneinbauten in der Sockelzone des gründerzeitlichen Wohnhauses.

Wer ist der aktuelle Hauptnutzer des Wiener Gründerzeit-Parterres?

⁵ In der Mehrzahl der europäischen Städte ist die Wohnungsbau- und Wohnungsmarkt-Situation vom steigenden Zuwachs der Wohnraumbedürfnisse geprägt. Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es einen Pro-Kopf-Bedarf von 15 m², heute liegt der Durchschnitt bei ca. 40 m², mit steigender Tendenz (Stieß, 2003, 6). Die Prognosen für das nächste Jahrzehnt gehen bis zu 50 m² pro Person; in einzelnen Städten in der Schweiz – z. B. Bern – sind solche Zahlen bereits erreicht. Das Wohnen hat sich aufgrund von kürzeren Arbeitszeiten und einer kürzeren Lebensarbeitszeit zu einer zunehmend zeit- und raumintensiveren Lebensbeschäftigung entwickelt.

⁶ Zu diesem Schluss führt eine unter der Leitung von Gerd Sammer durchgeführte gesamtwirtschaftliche Kostenbetrachtung, welche alle Folgewirkungen, wie Lärm, Abgasschäden, gesundheitliche Schäden, Treibhauseffekt durch CO₂-Emissionen etc. inkludiert. Die laut Studie errechnete Kostendeckung bei durchschnittlichen Lkw-Lenkern beträgt sogar nur 25%. Bei realer Kostenwahrheit müsste der Treibstoffpreis demnach etwa 3 Euro per Liter betragen. (Sammer, 2007)

⁷ Karl-Franzens-Universität 2008, 12

DER STRASSENRAUM GEHÖRT DEM INDIVIDUALVERKEHR ...

- Fakt 11: Ein durchschnittlicher Pkw-Lenker deckt nur etwa 40 % seiner von ihm verursachten Kosten.⁶
- Fakt 12: Ein Pkw ist durchschnittlich pro Tag nur 40 Minuten in Betrieb; mehr als 23 Stunden wird er im öffentlichen Raum geparkt.⁷
- Fakt 13: Die Anzahl der in Wien zwischen 1990 und 2008 hinzugekommenen Pkw beträgt 110.000. Dies entspricht einem zusätzlichen Stellplatzverbrauch von fast 1,3 km² oder 181 Fußballfeldern und bringt eine durch die Parkplatzsuche hervorgerufene Zunahme des Sekundärverkehrs mit sich. Während im Zeitraum 2004 bis 2008 die relative Zahl der in Wien gemeldeten Pkw (Pkw per 1.000 EW) bei kontinuierlich steigender Bevölkerungszahl sank, verzeichnet man in den vergangenen zwei Jahren wieder einen Anstieg bei den Neuzulassungen. Österreichweit stieg die Anzahl der neu zugelassenen Personenkraftwagen um 2,9 Prozentpunkte auf 328.563 Fahrzeuge (2009: 319.403 Fahrzeuge) – dies ist der höchste jemals erhobene Wert bei Pkw-Neuzulassungen (Statistik Austria 2010e).
- Fakt 14: „Von 1990 bis 2009 stiegen die Treibhausgas-Emissionen aus dem Sektor Verkehr (inkl. Kraftstoffexport) von 14,0 Mio. Tonnen auf 21,7 Mio. Tonnen an (+ 54,4 %). Bedeutendster Verursacher ist der Straßenverkehr. (...) Der Sektor Verkehr ist jener Sektor, in dem die größte Lücke im Vergleich zu den sektoralen Zielen der Klimastrategie besteht.“ (Umweltbundesamt: Klimaschutzbericht 2011, 27)
- Fakt 15: Laut Straßenverkehrsordnung gehört der Fußgänger nicht zu den „bevorzugten Verkehrsteilnehmern“. Gehsteige und Gehwege werden als immanenter Teil des Straßenraums gesehen und sind damit einzig dem Verkehrsfluss vorbehalten; eine Benützung derselben „zu anderen Zwecken als zu solchen des Straßenverkehrs“ ist bewilligungspflichtig. In Ortsgebieten ist es auf Gehsteigen zudem verboten, „den Fußgängerverkehr durch unbegründetes Stehenbleiben zu behindern“ (§ 78 StVO). Eine genauere Ausführung, wann Stehenbleiben begründet oder unbegründet ist, fehlt. Dieser Umstand bildet die rechtliche Grundlage für weitere, aus urbanistischer Sicht als nachteilig zu bewertende Rechtsvorschriften (z. B. Stellplatzverpflichtung).



Die Minderheiten und Mehrheiten einer diversifizierten Gesellschaft, die in der realräumlichen privaten, öffentlichen und halböffentlichen Parterre-Struktur Wiens aufeinandertreffen, sich interaktiv mischen und integrieren können, sind vielfältig. Sie lassen sich in verschiedenste, sich oftmals überschneidende Gruppierungen fassen, deren Benennung aus einer Folge von klassischen, aber partiellen und einschichtigen Zuschreibungen (Alter, Geschlecht, Ethnien etc.) resultiert.⁸

Die hier lediglich angerissene Liste der „NutzungsanwärterInnen“ für das Wiener Parterre ist lang und außerordentlich stark durchdifferenziert. Sie sollte weitergedacht werden, denn um ein realisierbares Szenario für die Transformation des Wiener Parterres zu entwickeln, gilt es neben der notwendigen Analyse der strukturellen, baulichen und organisatorischen Grundlagen auch die sozialen und gesellschaftlichen Möglichkeiten in ihrem umfassenden Ausmaß zu erkennen.

Wer sind die potenziellen NutzerInnen?

- Junge Geschäftstreibende mit Migrationshintergrund;
- VertreterInnen der Creative Industries?;
- Kleinkinder: Kinderbetreuungsstätten im Erdgeschoß eines jeden Gründerzeitblocks, könnten die jetzigen, grobmaschig über die Stadt verteilten, unflexiblen Strukturen ersetzen, die durch das notwendige Abholen und Bringen der Kinder mit dem Auto besonders prekäre Verkehrsspitzen erzeugen.
- Kinder: (unbeaufsichtigte) Freizeitgestaltung. Um zu verhindern, dass Familien mit Kindern weiterhin ins Umland abziehen, dass die Zahl der EinpendlerInnen damit steigt und die Verkehrsbelastung zunimmt, sollten im Gegenzug kindertaugliche städtische Räume im unmittelbaren Wohnumfeld geschaffen werden.
- Jugendliche mit aktiver, passiver oder ohne Migrationserfahrung, die Platz für ihre Versuche zur Eingliederung in die Erwachsenenwelt brauchen. Hier muss es um Orte gehen, die nicht eine Sonderdeklaration als „Jugendräume“ aufweisen – vielmehr müssen sie im Gegenteil öffentlich und attraktiv für alle sein, sodass sie von den Jugendlichen aktiv beansprucht werden können, erst dann erfahren sie „ihren“ Ort als (gleichwertigen) Teil des Ganzen.
- Menschen fortgeschrittenen Alters, die mit der Vehemenz und der Geschwindigkeit, in der gesellschaftliche Transformationsprozesse ablaufen, hadern, ungeachtet dessen jedoch ihren Platz (auch) im öffentlichen Raum einfordern. Denkbar sind hier (barrierefreie) Kaffeehäuser, Räume für koordinationsfreie, ungebundene Geselligkeiten oder vernetzte, betreute Wohnungseinrichtungen für Senioren.
- Menschen, die sich aus diversen Gründen den steigenden Aufwand für Mobilität nicht leisten können/wollen und somit auf eine „Stadt der kurzen Wege“ und damit auf komprimierte, facettenreiche, nutzungs offene, urbane Lebensräume angewiesen sind.

Ansatzpunkte

Der „zusammenhängende Grundrissplan“ ZGRP bildet die erste Grundlage für jede zukünftige analytische Arbeit und somit für die konzeptionelle Weiterentwicklung der historischen Stadt. Er schafft die notwendige Voraussetzung für eine reale Verortung von direkter Planung und ermöglicht damit effektive Ergebnisse, um das Wiener Parterre zu beleben. Durch die Erarbeitung des ZGRP wird ein wesentliches Instrument zur Überprüfung und Rückkopplung der Forschungsergebnisse geschaffen, zudem wird ein für die reale Planungsarbeit geeignetes Instrument bereitgestellt.

Aus den vorangegangenen Überlegungen lässt sich zusammenfassend der folgende grundlegende Maßnahmenkatalog ableiten:

- Straßenräume – zumindest jene innerhalb der gründerzeitlichen Wohnviertel – müssen per Gesetz als Aufenthaltszonen definiert werden (etwa über die StVO).
- Neubautätigkeit in der gründerzeitlichen Substanz muss mit den geforderten strukturellen, baulichen Entdichtungsmaßnahmen gesetzlich gekoppelt werden.
- Strukturelle und wirtschaftliche Förderung muss evaluiert und breitgefächert koordiniert werden. Ebenso muss das Netz an Verordnungen, die direkten oder indirekten Einfluss auf die Erdgeschoßnutzung nehmen (z. B. die Stellplatzverordnung), im Detail analysiert und entsprechend angepasst werden. Neue Förderungsmaßnahmen – z.B. für Neugründungen von Unternehmen/Praxen/Ordinationen/Ateliers im Erdgeschoß – müssen angedacht werden.
- Geeignete Planungsgrundlagen müssen geschaffen werden: es bedarf eines einheitlichen, zusammenhängenden Grundrissplans ZGRP des Wiener Parterres.

⁸ Die folgende Liste der potenziellen „NutzungsanwärterInnen“ basiert auf den Feldforschungen der Autorin und auf Diskussionen im FachkollegInnenkreis; genauere Ausführung und Begründung siehe: Psenner, 2011a, 211 ff

⁹ Nach dem Vorbild des Immobilienunternehmens Lenikus GmbH, welches seit dem Jahr 2004 ein sog. „Residency Programm“ für KünstlerInnen betreibt, könnten Erdgeschoßlokale von der Stadt angekauft/gepachtet und über ein Auswahlverfahren für einen gewissen Zeitraum an junge Künstler vergeben werden.

Wie realisiere ich meine Nutzungsidee?



© lien.punkt

Kurzbio: Angelika Psenner: Stadtforscherin und Architektin; derzeit an der TU Wien im Fachbereich Städtebau zuständig für Forschungsprojekte zu den Themen "Wiener Gründerzeit", "nutzungsoffene Bastrukturen" und "Erdgeschoßzone". Davor Research Fellow am IFK Wien, Assistentin am Institut für Baukunst, Bauaufnahme und Architekturtheorie an der TU Wien, sowie Fellow am IHS Wien





Zwischennutzung ...

Lohnt sich das auch für mich?



1,99 Plus €

*Kann die Entwicklung der Erdgeschoßzone
nicht dem Markt überlassen werden?*



ROMAN SCHWARZENECKER

Für die Recherchen zu den Wiener Geschäftsstraßen standen äußerst umfangreiche Unterlagen seit 1970¹ zur Verfügung, die Standort + Markt in den Erhebungen 1986 und 1996 fortsetzte und die unter meiner Federführung 2004 (in Kooperation mit dem Institut für Geographie der Universität Wien) und 2009 noch stark verdichtet wurden. So konnten die letzten 40 Jahre der Wiener Geschäftsstraßen betrachtet werden.

Die Entwicklung der Wiener Handelsdestination

VORERST PRÄGTEN DIE WIENER MÄRKTE ÜBER 800 JAHRE LANG DIE WIENER HANDELSLANDSCHAFT. Seit dem Jahr 1150 dürften in Wien Märkte bestehen. Nach der Verlegung der Babenberger-Residenz nach Wien und dem Stadtprivileg, das 1221 von Herzog Leopold VI. verliehen wurde, erhielt Wien auch das Stapelrecht. Mit diesem Erlass wurde die frühmittelalterliche Naturalwirtschaft nach und nach abgelöst und es entstand eine arbeitsteilige Wirtschaft, wie es sie heute noch gibt.

Durch die Bedürfnisse an Lebensmitteln und anderen Gütern des kurzfristigen Bedarfs entstand in Wien ein reges Marktleben auf vielen Plätzen der heutigen Inneren Stadt (1. Wiener Gemeindebezirk). Einige Straßen- und Platzbezeichnungen lassen noch deren frühere Nutzung erahnen, wie der Hohe Markt, der Neue Markt, der Bauernmarkt, der Fleischmarkt, der Wildpretmarkt, Tuchlauben, der Getreidemarkt oder Kohlmarkt.

Insbesondere im 20. Jahrhundert entstanden auch in den äußeren Bezirken (meist nachdem diese eingemeindet wurden) Märkte, wie etwa der ehemalige Kärntnertormarkt, der seit 1905 auch offiziell als Naschmarkt bezeichnet wird, aber auch der Rochusmarkt im 3. Bezirk. Teilweise waren die Märkte aber auch für das Entstehen der Geschäftsstraßen verantwortlich oder zumindest eine Starthilfe, da ein Markt für den Konsumenten ein bereits bekannter und etablierter Einzelhandelsstandort war. Auch heute noch gibt es die Märkte, die sich teilweise auch in Geschäftsstraßen (wie der Viktor-Adler-Markt in Favoriten oder der Kutschkermarkt an der Währinger Straße) befinden und diese bereichern. Der Meiselmarkt ist im Basement eines Einkaufszentrums gelegen und zeigt auch, dass eine derartige Kombination möglich (wenn auch derzeit wenig erfolgreich) ist.

IN DER GRÜNDERZEIT (1840 – 1919) strebten die Vorstädte Wiens Richtung Innenstadt. 1850 kam es zur ersten Stadterweiterung. 1857 wurde mit Erlass von Kaiser Franz Joseph die Stadtmauer abgerissen und das Glacis verbaut. 1865 wurde der erste Teil der Ringstraße eröffnet und die Bezirke II bis IX wurden eingemeindet, 1870 wurde die Verteidigungsanlage der Linienwall geschliffen und die Gürtelstraße erbaut. 1890 kam es zur Eingemeindung von 43 Vororten, die ab nun die Wiener Bezirke X bis XIX darstellten. 1894 wurden dann auch transdanubische Gebiete in die Stadt integriert. Diese Vororte hatten allesamt Subzentren aufzuweisen, die in weiterer Folge die Grundlage für die Geschäftsstraßen bilden sollten. Der enorme Zuzug aus den Ländereien der Monarchie in die Metropole Wien veranlasste die Stadtväter, einen Generalregulierungsplan zu erstellen. Eugen Fassbänder und Otto Wagner schlugen ein radialkonzentrisches Konzept



¹ Quelle: WIST 1971: die Wiener Geschäftsstraßen, ihre Struktur und Einzugsbereiche, Wien 1971

Zeitgleich mit dem U-Bahn-Bau entstand eine bis dato in Österreich

und Wien unbekannte neue Angebotsform: das Einkaufszentrum.

vor, wobei die etwa 6 km lange Ringstraße im Zentrum die Basis bildete und von dieser sowohl ring- als auch strahlenförmig angelegte Straßenzüge in das Wiener Umland geführt wurden. Dieses Konzept ermöglicht in der Theorie eine unendliche Ausdehnung der Stadt, kann aber die Stadterweiterung (durch infrastrukturelle Maßnahmen) in eine gewisse Richtung lenken.

Weiters wurde dieses Modell auch den neu entwickelten schienengebundenen Verkehrsträgern gerecht. Die Stadt der Fußgänger und des Wagenverkehrs entsprach einer kreisförmigen Struktur, durch die linearen Verkehrsmittel (Straßenbahn, Pferdebahn, W-Bahn) wurde die Stadtentwicklung nun achsengebunden und orientierte sich zusehends an den Verkehrsträgern. Während das Marktleben mit jedem konzentrischen Kreis, um den sich die Stadt erweiterte, zunehmend in die Vorstädte abgedrängt wurde (eine Entwicklung, der etwa der Wiener Brunnenmarkt, der Meiselmarkt, der Favoritner Markt, der Schwendermarkt oder der Rochusmarkt ihre Existenz verdanken), gewann in der Innenstadt daher eine andere Form des Einkaufserlebnisses Kontur, nämlich der Laden oder eleganter ausgedrückt das Geschäft.

Durch die Innovation der Dampftramway 1893 (davor gab es nur Pferdestraßenbahnen, die 1903 endgültig eingestellt wurden) und der elektrischen Straßenbahn ab 1897 war es nun bequemer und schneller als im 19. Jahrhundert möglich, Distanzen zu überwinden. Daher erfuhren die Straßen, die sich entlang der Straßenbahnlinien befanden, einen wirtschaftlichen Aufschwung und wurden mehr und mehr mit Geschäftsflächen versehen. In der Gründerzeit zählte man bereits 25 radiale

Hauptgeschäftsstraßen und 100 Nebengeschäftsstraßen, also von der Anzahl her mehr als heute.

MIT DEM ENDE DER MONARCHIE und somit dem Rückgang der Bevölkerung waren die Erweiterungen in dieser Form nicht mehr notwendig. In den 60er-Jahren verschwanden einige Nebengeschäftsstraßen vor allem dort, wo Straßenbahnlinien ihren Betrieb (Linien 13, 40, 48, 57, 61) einstellten, ein Indikator für die Bedeutung des Standortfaktors Erreichbarkeit.

Als 1966 das Wiener Institut für Standortberatung (WIST) eine Erhebung über „Rangordnung und Entwicklung von Wiener Geschäftsstraßen“ durchführte, ließ sich zwar konstatieren, dass Wien an die internationalen Entwicklungen angeschlossen hatte und der Verkauf langlebiger Konsumgüter an Bedeutung gewann, aber gleichzeitig hatte sich an der Struktur des Raumes und den Konsumgewohnheiten der Bevölkerung wenig geändert. Die höherwertige Geschäftstätigkeit hatte sich noch mehr auf die Straßenlinie Kärntner Straße/Graben konzentriert, während andere Einkaufszonen der City einen Bedeutungsverlust erlitten hatten; der Handel von Spezialwarenhäusern mit gehobenen Konsumgütern wurde im Übrigen auf den hier konzentrierten Tourismus zurückgeführt. Die Mariahilfer Straße mit ihren Großkaufhäusern hatte ihre Funktion für ein gemischtes Publikum bewahrt, neu zu den Hauptgeschäftsstraßen hinzugekommen waren nur das AEZ in der Landstraßer Hauptstraße und das EKZ-Hietzing. Die Wiener Spezifik lag in einer beachtlichen räumlichen Konzentration von Konsumgruppen, die als Anzeichen für das Fortbestehen von traditionellen Kooperationsstrukturen im städtischen Handel und einem

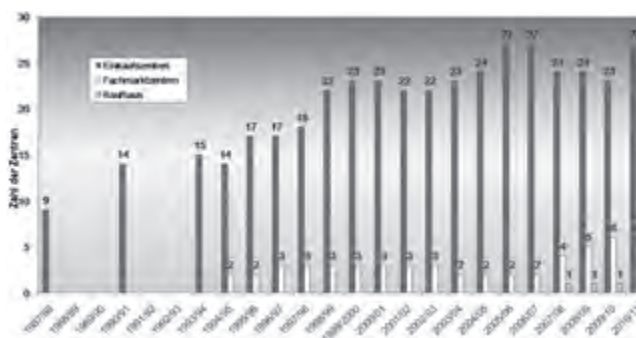
geringen Wettbewerb zu deuten waren. Graben und Kärntner Straße konzentrierten sich auf Bekleidungsgeschäfte, während am Ring der Fahrzeughandel dominierte; Geschäftsstraßen der Vororte (wie Simmeringer Hauptstraße oder Thaliastraße) wiesen hingegen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Nahrungs- und Genussmittelläden auf. Die vorstädtischen Geschäftsstraßen waren in höherem Ausmaß auf Einrichtungen spezialisiert.

ERST DIE ERRICHTUNG DER U-BAHN (der erste Teilabschnitt wurde 1976 eröffnet) sollte die Erreichbarkeitsstruktur und in weiterer Folge auch die Zentrenstruktur (und somit die Geschäftsstraßen) nachhaltig beeinflussen, wobei die U-Bahn-Linien so gewählt wurden, dass die Wiener Subzentren miteinander verbunden werden. So verbindet die U₁ das Subzentrum Favoriten mit dem damals neu zu schaffenden Zentrum Kagran. Zeitgleich mit dem U-Bahn-Bau entstand eine bis dato in Österreich und Wien unbekannte neue Angebotsform: das Einkaufszentrum.

Direkt an der Endstelle der U-Bahn-Linie 1 wurde das Donauzentrum gebaut und 1975 eröffnet. Nicht zuletzt die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsmittelnetz und auch die ausreichend dimensionierten Parkflächen, die der zunehmenden Motorisierung der Wiener Bevölkerung Rechnung trugen, führten dazu, dass das Donauzentrum – mit einer vermietbaren Fläche von nunmehr 100.000 m² (vgl. Standort + Markt: Dokumentation Einkaufszentren Update 2010/2011) – das größte Einkaufszentrum von Wien und das zweitgrößte von Österreich ist.

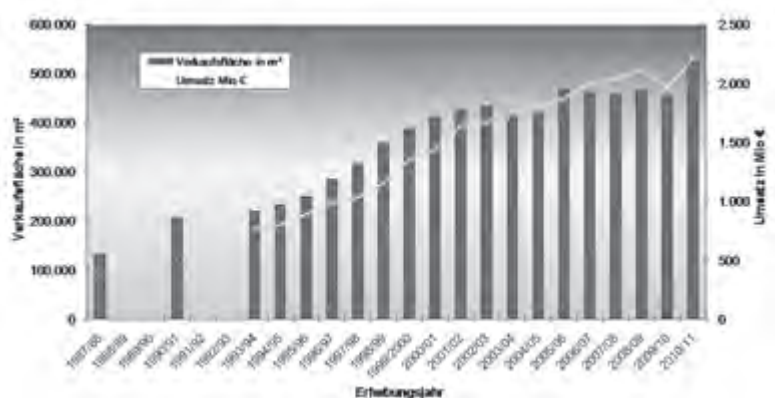
Anzahl der Wiener Einkauf und Fachmarktzentren

Seit 1988 gibt es von Standort + Markt (einheitlich geführte) Aufzeichnungen über die Einkaufszentrensituation in Österreich. 1988 gab es in Österreich 30 Einkaufszentren (neun davon in Wien), die Entwicklung seit 1988 gestaltete sich wie folgt:



Waren 1987 neun Einkaufszentren auf Wiener Stadtgebiet gelegen, so sind es 24 Jahre später bereits dreimal so viele und zusätzlich 6 Fachmarktzentren ergänzen diesen Betriebstyp. Betrachtet man die Verkaufsfläche und den Umsatz, so ist die Entwicklung der Einkaufs- und Fachmarktzentren in Wien noch beeindruckender. Waren 1987 132.400 m² Verkaufsfläche in Einkaufszentren gelegen, so sind es nun 525.500 m². Der Bruttoumsatz (nominal betrachtet) pro Jahr stieg von 357,6 Mio. € 1987 auf 2,2 Mrd. € im Jahr 2010.

Verkaufsfläche und Umsatz der Wiener Einkauf und Fachmarktzentren



Nun war es aber wichtig, den oftmals stiefmütterlich behandelten (weil auch äußerst umfangreich zu erhebenden) Bereich der Wiener Geschäftsstraßen genauer zu analysieren. Im Zuge der jüngsten Erhebung (2009) für die Wiener Geschäftsstraßenanalyse wurden 8.533 (Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betreiber von Freizeiteinrichtungen in 23 Wiener Geschäftsstraßen analysiert, die gesamte Geschäftsfläche (also inkl. der einzelhandelsnahen Nutzungen) betrug 1,165 Mio. m² (2004: 1,07 Mio. m²). Demnach ist die durchschnittliche Shopgröße gegenüber der Analyse vor 5 Jahren gestiegen (von 132 m² auf 136,5 m²).

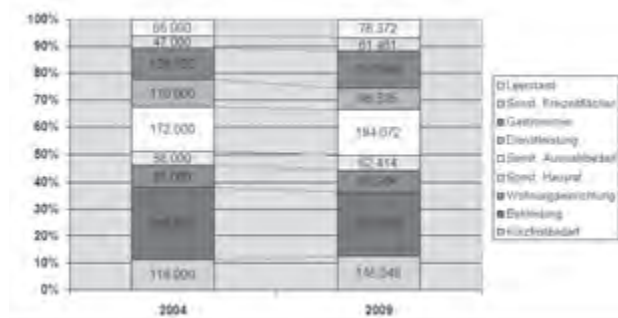
2 In den ersten Erhebungsjahren wurde die Standort + Markt Dokumentation Einkaufszentren nur sporadisch durchgeführt, daher wurden die fehlenden Jahre ausgelassen.

Etwa zwei Drittel der Flächen aller erhobenen Betriebe (770.000 m² von 1,165 Mio. m²; 2004 waren es 720.000 m² von 1,07 Mio. m²) innerhalb der Wiener Geschäftsstraßen werden für den Einzelhandel genutzt.

Etwa zwei Drittel der Flächen aller erhobenen Betriebe (770.000 m² von 1,165 Mio. m²; 2004 waren es 720.000 m² von 1,07 Mio. m²) innerhalb der Wiener Geschäftsstraßen werden für den Einzelhandel genutzt. Der Rest entfällt auf Gastronomie- (14 %) oder Dienstleistungsflächen (8 %), wird für Freizeitnutzung (5 %) verwendet oder steht leer (7 %):

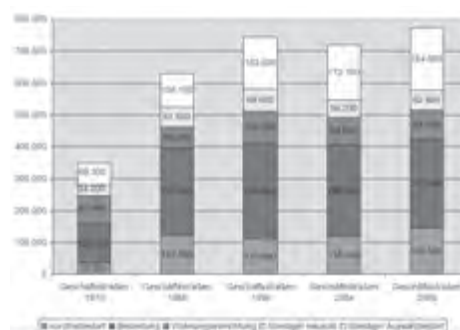
Wie folgende Grafik zeigt, sind die Verkaufsflächen sämtlicher Handelssparten, mit Ausnahme der wirtschaftlich sensiblen Sparte Bekleidung, gestiegen. Letzterer Indikator im Zusammenhang mit dem starken Anstieg beim Kurzfristbedarf lässt aber ein qualitativ mangelhaftes Wachstum der Flächen vermuten.

Die Geschäftsflächen der Wiener Geschäftsstraßen 2004 - 2009



Die Verkaufsflächenentwicklung der Einzelhandelsbetriebe seit 1970 (andere historische Vergleiche sind nicht möglich, da in den früheren Analysen die Flächen für Gastronomie, Dienstleistung und Freizeitnutzung nicht erhoben wurden) zeigt nachstehende Grafik:

Verkaufsflächenentwicklung Wiener Geschäftsstraßen



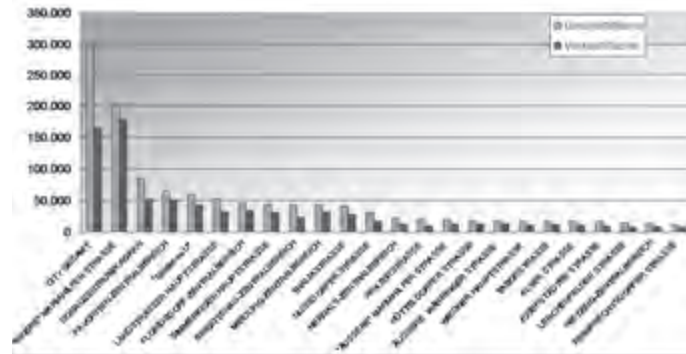
Nach stetigem Anstieg in den Jahren 1970, 1986 und 1996 sank 2004 nach starkem Anstieg in den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts erstmals die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsgeschäfte in den Wiener Geschäftsstraßen (um 3,4 %), um 2009 wieder anzusteigen und mit 772.000 m² den höchsten jemals gemessenen Wert zu erreichen.

Da sich zwischen den Erhebungsjahren unregelmäßige Zeitintervalle befinden, erscheint eine Aufstellung der Verkaufsflächenentwicklung pro Jahr sinnvoll. Zwischen 1970 und 1986 wurden demnach durchschnittlich annähernd 17.500 m² für den Einzelhandel in Geschäftsstraßen neu erschlossen. Dieser Zeitabschnitt war jener mit den stärksten Zuwächsen in den letzten fast 40 Jahren. Die Flächenexpansion, die heute bei den Einkaufszentren zu beobachten ist, fand in den 70er Jahren in Geschäftsstraßen statt.

Am bedeutsamsten scheint die Tatsache zu sein, dass das Gros der Flächenerweiterungen die beiden überregionalen Geschäftsstraßen (City und Mariahilfer Straße) zu verzeichnen haben. Summiert man die beiden Verkaufsflächenerweiterungen (31.200 m²), hat man bereits über 60 % der Erweiterungen in den Wiener Geschäftsstraßen erklärt. Die durchschnittliche Verkaufsflächenerweiterung der 21 verbleibenden Geschäftsstraßen beträgt nunmehr etwa 900 m² je Geschäftsbereich, was die positive Entwicklung bereits deutlich relativiert. Von den 23 Geschäftsstraßen entwickelten sich in ihrer Verkaufsfläche zwölf positiv und acht negativ, drei blieben nahezu unverändert.

Noch stärker als die Verkaufsfläche ist die Geschäftsfläche gestiegen, nämlich seit 2004 um 9,9 %. Auch die Zahl der Betriebe hat sich gegenüber 2004 um 4,9 % erhöht. Dass dieser Wert geringer ist als der Geschäftsflächenzuwachs, ist durch die Steigerung der durchschnittlichen Geschäftsfläche von 131 m² auf 137 m² (bereinigt um die Leerstände) zu erklären. Hinter diesen summierten Zahlen verbergen sich die Einzelwerte der 23 Geschäftsstraßen Wiens. Nachfolgende grafische Darstellung zeigt die Geschäftsflächen und die Verkaufsflächen aller analysierten Straßen:

Geschäft und Verkaufsflächen in Wiener Geschäftsstraßen 2009



Das Gros der Verkaufsflächenentwicklung innerhalb der letzten Dekade entfällt aber eindeutig auf neue Flächen für Fachmarktzentren oder Fachmarkttagglomerationen.

Der leichte Verlust an Verkaufsflächen 2004 in den Geschäftsstraßen wurde durch neue Angebotsformen mehr als nur wettgemacht. So stiegen die Verkaufsflächen von nicht in Geschäftsstraßen integrierten Wiener Einkaufszentren zwischen 1996 und 2004 um etwa 60.000 m² und zwischen 2004 und 2009 nochmals um etwa 85.000 m², was den oben analysierten Verlust der Verkaufsflächen in den Geschäftsstraßen im Jahr 2004 mehr als nur kompensierte.

Das Gros der Verkaufsflächenentwicklung innerhalb der letzten Dekade entfällt aber eindeutig auf neue Flächen für Fachmarktzentren oder Fachmarkttagglomerationen. 1996 war diese Agglomerationsform des Einzelhandels in Wien de facto nicht vorhanden, 2004 existierten bereits nahezu 300.000 m². Legt man diese Zahlen wiederum auf eine jährliche Entwicklung um, so entstanden in diesen Boom-Jahren jährlich 37.500 m² neue Verkaufsflächen. Vergegenwärtigt man sich in der Rückschau die Jahre mit der stärksten Flächenentwicklung in den Geschäftsstraßen (+17.500 m²/Jahr), so zeigt dies die enorme Dynamik der Etablierung des Betriebstyps Fachmarkt in der Wiener Einzelhandelslandschaft. 2009 waren es fast 360.000 m² an Fachmarkttagglomerationsfläche; das entspricht einem Anteil von 26 % an den erhobenen Verkaufsflächen Wiens mit dieser Agglomerationsform.

Während der agglomerierte Einzelhandel 1970 ausschließlich in Einkaufsstraßen stattfand, konnten 1986 die Einkaufszentren in Streulage einen flächenmäßigen Anteil von 10 % verbuchen, der innerhalb der nächsten Dekade auf 15 % und von 2004 auf 2009 auf 19 % anstieg. Die Flächenaufteilung der klassischen Handelsstandorte zu den „neuen Einzelhandelslagen“ veränderte sich drastisch und lag 2009 bei 55 : 45.

Bezieht man die früher nicht berücksichtigten großen Einzelhandelsbetriebe (Stand Alones) in Streulage (ca. 285.000 m²) sowie die weiteren Streulagen mit ein, so werden in Wien für den Einzelhandel derzeit laut KMU Forschung Austria etwa 2,386 Mio. m² genutzt. Somit stehen jedem Wiener annähernd 1,4 m² Geschäftsfläche (in seinen Stadtgrenzen, also ohne SCS-Multiplex oder Handelsagglomerationen in ähnlicher Lage) zur Verfügung.

Roman Schwarzenacker: Studium der Raumordnung und Raumforschung am Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien 1990-96 (seit 2004 Dissertation zum Thema: Die Wiener Geschäftsstraßen; voraussichtlicher Abschluss November 2011). Seit 1996 bei Standort + Markt, seit 2000 Gesellschafter, seit 2003 Prokurist. Neben der gutachterlichen Tätigkeit liegt der Arbeitsschwerpunkt bei der Filialnetzoptimierung für Einzelhandelsbetriebe. Ehemaliger Universitätslektor (Donauuniversität Krems) und Vortragender im Wifi. 1970 geboren, verheiratet und Vater von (noch) einem Kind.

Schauen Sie bei uns vorbei!

Alle Speisen auch zum Mitnehmen

Gibt es Alternativen zum Handel?

Wo finde ich Unterstützung?



Schnitzel

LANDMANN

SERE SPEZ



Kebap Teller



Crispel



Riesen Schnitzel



Currywurst



Schnitzel Semmel



Schnitzel Teller



Furots



Currywurst

*Benötigt wird ein aktives und stimulierendes
Veränderungsmanagement mit Mut und unkonventionellen,
kreativen Strategien und Prozessen.*


Ursachen für Leerstände im Überblick*

- Viele Geschäftslokale sind gemessen an heutigen Handelskonzepten zu klein und können daher am Markt nicht bestehen; eine Zusammenlegung kleiner Einheiten wäre notwendig, was aber angesichts komplexer Eigentümerstrukturen, baulicher Restriktionen und konkreter Vermietungsverhältnisse kaum umsetzbar ist.
- Viele Geschäftslokale entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard (Substandard) und sind stark sanierungsbedürftig.
- Vor allem kleine und unzureichend ausgestattete Geschäftslokale können oftmals nur temporär vermietet werden. Die Motivation für Eigentümer, in die Lokale zu investieren, ist dadurch gering.
- Das Umfeld ist unattraktiv (laute Straße, ungepflegte Lokale, keine öffentlichen Aufenthaltsorte).
- Gerade in problematischen Situationen ist kaum jemand bereit, als Erster zu investieren und ein Vermietungsrisiko in Kauf zu nehmen.
- Komplexe Eigentümerstrukturen, vielfältige und mitunter konkurrierende Vermietungsinteressen und Entwicklungsabsichten werden zur großen Hürde für ein koordiniertes Handeln.
- Der mit dem Ausbau von Shopping Citys in der Peripherie und Shopping Malls an konzentrierten Standorten verbundene Kaufkraftabfluss beschleunigt die Abwanderung einzelner Geschäfte in besser frequentierte Geschäftslagen, führt zu einem unausgewogenen Branchenmix und verstärkt dadurch die Tendenz der Geschäftsaufgabe. Immer mehr gründerzeitliche Geschäftsstraßen geraten in diese Abwärtsspirale.
- Für den angebotenen Standort und die Lage sind die Mieten häufig zu hoch angesetzt und verstärken die Leerstandsproblematik.
- HausbesitzerInnen investieren nicht in die Sanierung, weil die Unsicherheit einer Rentabilität zu groß erscheint. Die Sorge, keine neuen und solventen MieterInnen zu finden oder nur zu einem niedrigen Preis vermieten zu können, ist angesichts eines mitunter unattraktiven Umfeldes eine zusätzliche Hemmschwelle für HauseigentümerInnen und LokalbesitzerInnen.
- Die erzielbaren Mieteinnahmen für leerstehende Erdgeschoße sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten besonders für große HauseigentümerInnen und Hausverwaltungen irrelevant. Gewinne werden v. a. über die oberen (Wohn-)Geschoße erzielt.
- UnternehmerInnen bzw. Gründer können sich die Sanierung nur in den seltensten Fällen leisten. Rücklagen für notwendige Sanierungen sind nicht vorhanden.
- Bei Wohnungssanierungen, insbesondere bei Dachgeschoßausbauten und dem Anlegen von zusätzlichen Wohneinheiten, kommt die Stellplatzverpflichtung zum Tragen. Der Bau von Minigaragen im Erdgeschoß ist eine häufige Folge und ein zusätzlicher Faktor der Verminderung von Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raums.
- Ein fehlendes Gesamtmanagement bei der Quartiersentwicklung und bauplatzbezogene Wettbewerbsverfahren erschweren eine koordinierte Entwicklung der EG-Zone. Überlagert wird dies durch ein stark auf den geförderten Wohnbau ausgerichtetes Instrumentarium, dass sich besonders für kommerzielle, aber auch soziokulturelle Erdgeschoßnutzungen als einschränkend darstellt.
- Nicht abgestimmte Nutzungs- und Managementkonzepte der EG-Zone verursachen vor allem bei größeren städtebaulichen Entwicklungen Probleme. Gerade in der Startphase erschweren hohe Vermietungsrisiken der Bauträger und Entwicklungsrisiken der Neugründer eine zielorientierte Entwicklung.
- Restriktive planungs- und baurechtlicher Vorgaben (z. B. Geschoß- und /oder Gebäudehöhe) sowie pragmatische Nutzungsanforderungen (Abstellräume, Müllräume) erschweren eine flexible Nutzbarkeit der Erdgeschoßzone.

* Sabine Gruber und Christiane Klerings: Bericht des Arbeitskreises Erdgeschoßzonen im Rahmen von OVERVIEW als Grundlage der Tagung VIEW am 3.12.2009, im Auftrag der MA 25 Gebietsbetreuung

PLATTFORM

ERDGESCHOSSZONE

A photograph of a multi-story building facade with a grid of windows. The building has a light-colored exterior and a sign above the entrance that reads "Damenmode". The text "Oder kommt es letztendlich immer auf die persönlich gefärbte Brille an?" is overlaid on the image.

*Oder kommt es letztendlich immer auf die
persönlich gefärbte Brille an?*

PLATTFORM

ERDGESCHOSSZONE

Eine Vorbemerkung: Gerade ein stadtentwicklungspolitischer Diskurs muss Innovationen provozieren und transportieren. Notwendig sind geeignete Verfahren und Transportmittel zur Entwicklung wichtiger Innovationen wobei es zur Kunst der Organisation gehört, die rechte Balance zwischen guter, qualifizierter Konvention und experimenteller Innovation zu finden und zu halten. Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit für eine neue Verfahrenskreativität, Prozesskultur und für neue Freiräume in der Planung und insbesondere im Umgang mit den Erdgeschoßzonen in und für die Entwicklung der Stadt.

VERNETZEN VON WISSEN UND STRATEGIEN

Begründet in der stadtentwicklungspolitischen Relevanz des Themas rückt die Auseinandersetzung mit der Erdgeschoßzone (insbesondere auch in deren Bedeutung als Bindeglied zum öffentlichen Raum) in den Fokus des gemeinsamen Interesses aus Politik, Planung, Wirtschaft, Kultur und Bürgerschaft. Der Aufbau strategischer Partnerschaften ist dabei ebenso von Bedeutung wie das Initiieren privatwirtschaftlichen und bürgerschaftlichen Engagements in der Nutzung und Aktivierung der EG-Zone.

Richtig ist, dass sich ein gemeinsames und vernetztes Engagement im Umgang mit der Erdgeschoßzone nicht planen und verordnen, wohl aber fördern und unterstützen lässt. In diesem

Sinne geht es um eine Kultur des Ermöglichens, um eine Akzeptanz des Wandelbaren, um das Öffnen von Räumen für unterschiedlichste ökonomische, kulturelle und soziale Angebote und für die vielfältigen kreativen Milieus in der Stadt.

Die „PLATTFORM EG-ZONE“ soll daher dazu dienen, das vorhandene institutionelle Erfahrungswissen in der Entwicklung und Aktivierung der Erdgeschoßzone gemeinsam mit den relevanten Stakeholdern, Interessengruppen und Kooperationspartnern zielführend zu einem strategischen Konzept für Erdgeschoßzonen der Stadt Wien zu bündeln. In mehreren aufeinander aufbauenden Werkstattgesprächen wurden Hintergründe, Erfahrungen und Erwartungen zur Entwicklung der Erdgeschoßzone diskutiert. Ein moderierter Arbeitsprozess wurde so zur Plattform einer konzeptionellen Auseinandersetzung hinsichtlich den Zukunftsperspektiven der

Erdgeschoßzonen. Bezogen auf neue Nutzungsmodelle und Aktivierungskonzepte im Umgang mit den Erdgeschoßzonen ebenso wie bezogen auf das Zusammenspiel zwischen dem Innen und dem Außen, zwischen Politik und Markt, zwischen zivilgesellschaftlicher Verantwortung und staatlicher Steuerung. Der Fokus richtete sich dabei auf jene Bereiche außerhalb der Hauptgeschäftsstraßen und A-Lagen (Bestandsentwicklung) und auf die Entwicklung der Erdgeschoße in den neuen Stadtteilen (Neubau).

¹ EHL Immobilien, Wiener Geschäftsflächenbericht 2011, S.62 Thomas Sperle: Was kommt nach dem Handel? Entwicklung und Perspektiven von Neben- und Stadtteilzentren vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, Stuttgart 2010, S. 5

² Thomas Sperle: Was kommt nach dem Handel? Entwicklung und Perspektiven von Neben- und Stadtteilzentren vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel, Stuttgart 2010, S. 5

Die EG-Zone im Fokus des aktuellen stadtpolitischen Diskurses

»Florierende Straßen und belebte Plätze sind essenziell für die Lebensqualität in einer Stadt. Sie rücken daher verstärkt in den Fokus der Wiener Wirtschafts- und Regionalpolitik. Ziel ist es, die vermehrt auftretenden Leerstände von Straßenlokalen (insbesondere in ehemals florierenden Einkaufsstraßen) zu reduzieren, untergenutzte Erdgeschoßzonen zu attraktivieren, Straßenzüge durch einen guten Branchenmix an wirtschaftlichen Aktivitäten wieder neu zu beleben und den Großteil der Wiener Märkte an bestehende Best Practices heranzuführen ...«

Entsprechend dem rot-grünen Regierungsabkommen rückt die Sicherung lebendiger Straßen und die Aktivierung der Erdgeschoßzonen in den Fokus des aktuellen stadtpolitischen Diskurses.

MARTINA RIESSLAND

PIA HLAVA

KATHARINA CONRAD

(MA 18 STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG)

Perspektive und Rolle der Stadtplanung

Aus Sicht der Stadtplanung erfüllt die Erdgeschoßzone eine Vielzahl wichtiger Funktionen in unterschiedlichsten Maßstabsbereichen einer Stadt:

Sie dient als Wohn- und Arbeitsraum, sie spielt eine wesentliche Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung und ist ein wichtiger Schauplatz sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens. In einem ungebrochenen Dialog zwischen Öffentlichkeit und Privat dokumentiert und/oder reflektiert sie in besonders sichtbarer und spürbarer Weise das Aufeinandertreffen von (lokalem) Angebot und Nachfrage. Sie leistet einen erheblichen gestalterischen Beitrag zur Imagebildung gesamter Viertel und gilt als wichtiger Indikator für die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie auch für die Attraktivität und den Wert eines Gebäude selbst. Die Erdgeschoßzone ist gleichsam Rahmen und Bestandteil des urbanen Lebensraums. Aufgrund dessen ist die flexible Nutzbarkeit und attraktive Gestaltung der Erdgeschoßzone von besonderer Bedeutung für eine funktionierende Stadt.

Immer wieder jedoch sind Erdgeschoßlokale in Wien untergenutzt oder stehen leer. Einige Geschäftsstandorte haben

bezüglich der betrieblichen Nutzungen in der Erdgeschoßzone einen Attraktivitätsverlust erlitten. Unter Schlagwörtern wie etwa „ein Niedergang der Geschäftsstraßen“ werden deartige Entwicklungen medial oft beschrieben. Andernorts hingegen ist eine gegenläufige Dynamik und das Entstehen innovativer, kreativer Milieus in der Erdgeschoßzone zu beobachten. Veränderungen bezüglich der Nachfrage und des Kaufverhaltens können jedoch nur exemplarisch für eine Vielzahl von Ursachen dieser diversen Entwicklungen gesehen werden. Tatsache bleibt jedoch: Die un- oder untergenutzte Erdgeschoßzone ist in Wien vielerorts Realität.

Das Spektrum an Institutionen und AkteurlInnen, welche sich dem Thema der Attraktivierung und Belebung der Erdgeschoßzone annehmen, ist breit und intentional vielschichtig: Die wichtigsten Institutionen für die Wiener Wirtschaft etwa die Wirtschaftsagentur Wien und die Wirtschaftskammer Wien haben die Problematik erkannt und das Thema im Rahmen bestimmter Förderinstrumente aufgegriffen. Aber auch die Wiener Stadterneuerung und dabei insbesondere die Gebietsbetreuung, welche sich mit Fragen zur Verbesserung

des Wohnumfelds und der Gebäudesanierung auseinandersetzt, hat den diesbezüglichen Handlungsbedarf erkannt und ihre Tätigkeiten auf die Erdgeschoßzone ausgeweitet. Auch innerhalb der Magistratsabteilung 18 wurde mit der „Projektkoordination Mehrfach- und Zwischennutzung“ ein relevanter Aspekt zur Belebung der Erdgeschoßzonen aufgegriffen. Der Stadtentwicklungsplan Wien STEP 2005 verweist hinsichtlich der Entwicklung des

In einem ungebrochenen Dialog zwischen Öffentlichkeit und Privat dokumentiert und/oder reflektiert sie in besonders sichtbarer und spürbarer Weise das Aufeinandertreffen von (lokalem) Angebot und Nachfrage.

Wirtschaftsraums immer wieder auch auf die Bedeutung lokaler wirtschaftlicher Entwicklungen in einer gründerzeitlich geprägten Stadt wie Wien.

Insbesondere auf lokalem Maßstab spielt jedoch nicht zuletzt eine Vielzahl von soziokulturellen Projekten und Initiativen sowie auch immer wieder privates Engagement

eine bedeutende Rolle bei der attraktiven Nutzung und damit Belebung der Erdgeschoßzone und ihrem Umfeld.

Die bisherigen Anstrengungen zur Attraktivierung und Aktivierung der Erdgeschoßzone durch oftmals insulare Projekte und Förderungsinitiativen können jedoch nicht oder schwer den übergreifenden und aus gesamtstädtischer Sicht nachhaltigen Erfolg erwirken. Es ist daher höchste Zeit, all dieses vorhandene Wissen und den breiten Erfahrungsschatz aufzuzeigen und dabei die unterschiedlichen Institutionen, Initiativen und Stakeholder im Rahmen einer Plattform zusammenzuführen und stärker zu vernetzen. Denn nur die gezielte Intensivierung des gemeinschaftlichen (Dis-)Kurses und verstärkte Zusammenarbeit können effiziente Herangehensweisen im Sinne einer aktiven und nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschoßzone in Wien erwirken.

Eine gesamtstädtische Sichtweise und die Bündelung des vorhandenen Wissens und Kräftewirkens liegt nicht zuletzt im Verantwortungsbereich der Stadtplanung.

Die Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung hat daher diesen Auftrag vergeben, der bewusst über ein besonderes, kommunikatives Prozessdesign verfügt.

Im Bezug auf die schrittweise Attraktivierung und Ermöglichung von (Nutzungs)flexibilität der Erdgeschoßzone bedeutet die Rolle der Stadt(planung) nun:

- die Erarbeitung einer gemeinsamen Wissensbasis für und über die Vielzahl und Vielfalt an relevanten Institutionen und AkteurlInnen,
- die Schaffung eines starken Bewusstseins über die Notwendigkeit eine intensive Zusammenarbeit bei den bisherigen und künftig relevanten AkteurlInnen im Sinne einer effektiven Belebung der Erdgeschoßzone, die Entwicklung, Etablierung und Verankerung dieser Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und allen wichtigen Stakeholdern, sowie das Ermöglichen und Fördern von erfolgreichen Projekten und Strategien.

Der zentrale Baustein dieses Prozesses liegt in der Botschaft an alle Involvierten, dass sich die Nutzungsarten im Erdgeschoß verändern werden/können/sollen, dass bisherige Konzepte und Herangehensweisen im Sinne des Ermöglichens erweitert werden müssen und hierfür ein hoher Vernetzungsgrad und intensive Zusammenarbeit unabdingbar ist.

Diese transparente Vernetzung zwischen Stadt, Stakeholdern, privaten Initiativen und BürgerInnen

birgt nicht nur die Chance, Initialzündung für einen künftig effizienteren Umgang mit der Erdgeschoßzone zu sein. Vielmehr kann Wien hier eine Vorreiterrolle in Europa darin einnehmen, das hohe stadtentwicklungsrelevante Potenzial, das die „Erdgeschoßzone“ birgt, nachhaltig zu nutzen.

Es ist daher höchste Zeit, all dieses vorhandene Wissen und den breiten Erfahrungsschatz aufzuzeigen und dabei die unterschiedlichen Institutionen, Initiativen und Stakeholder im Rahmen einer Plattform zusammenzuführen und stärker zu vernetzen.

ARBEITSPROZESS DER PLATTFORM EG-ZONE



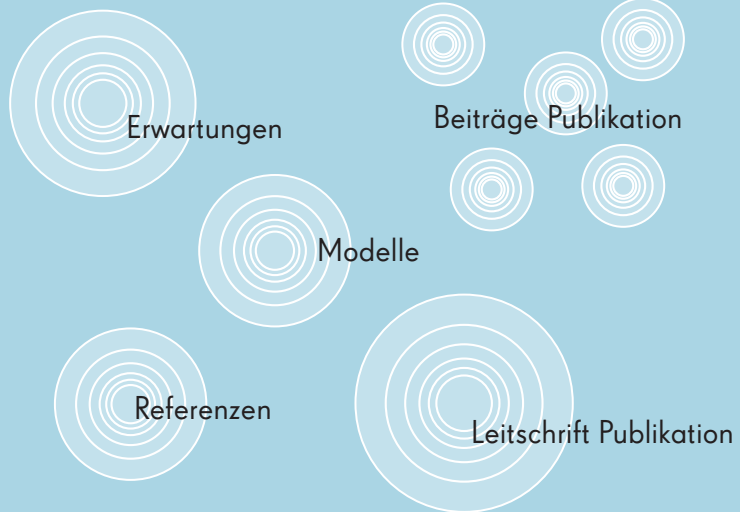
Literaturlauswertung

ier (intern)

schritt 1 (Aufakt)

schritt 2 (Fokus Neubau)

schritt 3 (Fokus Bestand)



Zwischenbericht

ktion

ferenz

zept EG-Zonen

Projekte



Werkstattgespräche

*Wissen vermitteln, Erfahrungen und Erwartungen diskutieren,
Strategien und Handlungsansätze entwickeln
all dies ist Gegenstand der PLATTFORM ERDGESCHOSSZONE.*

Ein angemietetes Erdgeschoßlokal als Veranstaltungsort der Werkstattgespräche wurde zum Schauplatz und gleichzeitig zum Anschauungsobjekt der inhaltlichen Auseinandersetzung mit Herausforderungen, Perspektiven und Zukunftsvisionen der Erdgeschoßzone. Vom Projektteam moderierte Werkstattgespräche sollen Akteure und Stakeholder vernetzen, Steuerungs- und Förderstrategien bündeln und die inhaltliche Weichenstellung und Schwerpunktsetzung für ein Strategiekonzept vorbereiten. Insgesamt wurde in den drei Werkstattgesprächen über

Aufgabenstellungen, Zielsetzungen und Vorgehensweisen informiert und rückkoppelnd wurden gemeinsam konkrete Erwartungen an die Prozessgestaltung und an Arbeitsergebnisse erörtert. Die interaktiven Dialoge aktivieren und mobilisieren die teilnehmenden Gäste, sich als Partner der Plattform Erdgeschoßzone zu integrieren und Erfahrungen auszutauschen. Die Werkstattgespräche und begleitenden Arbeitskreise sollen dazu ermuntern, Folgerungen für die eigene Praxis abzuleiten.

Transparenz und Möglichkeiten zur Interaktion mit externen Beratern

sind bei einer Querschnittsmaterie von großer Bedeutung, nicht nur für die in den Arbeitsprozess involvierten Akteure selbst, sondern auch für eine breite Öffentlichkeit. So sind nun Diskussionsergebnisse der Werkstattgespräche zusammengetragen und zu Bausteinen dieser Publikation geworden, ergänzen als präzise Wortmeldungen von außen eingeholte Stellungnahmen und reflektieren den inhaltlichen Rahmen eines vorangestellten kommunikativen Planungsprozesses.

Vorhang auf! Erdgeschoß!

NADALokal – Ein kleiner Exkurs.

Für die Werkstattgespräche schien es unserem Projektteam sinnvoll, ein Erdgeschoßlokal zu besiedeln. Durch das Arbeiten und Forschen vor Ort ergibt sich ein Mehrwert, insofern Erfahrungen mit situativen Rahmenbedingungen im Erdgeschoß selbst überprüft und eine kommunikative Außenwirkung sowie erste Netzwerke gefördert würden. NADALokal, ein freier Ausstellungs- und Projektraum im 15. Bezirk in einer von Leerstand betroffenen Geschäftsstraße, in der sich bereits erste kulturelle Initiativen angesiedelt haben, sollte sich hierfür als hervorragend geeignetes Experimentierfeld anbieten.

Liebe InitiatorInnen,

Wir, ein junges Team aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Raumplanung, Kulturwissenschaft und Kunst im öffentlichen Raum, sind begeistert! - Begeistert von nada. Schon so oft haben wir selbst darüber nachgedacht, einen Projektraum zu gründen, einen LEERraum, der flüchtig mit konkreten und unkonkreten Ideen aufgefüllt werden kann, um dann schnell wieder für andere Platz zu machen. Schon so oft haben wir ein Lokal gesucht, das es möglich macht, Privates in die Öffentlichkeit zu transportieren, Öffentliches hereinzuholen und miteinander und mit Fremden zu kommunizieren, Wir wollen vor Ort arbeiten, den Stadtraum und seine Eigenheiten, seine lokalen Bewusstseinsbilder erforschen, um Planung als kommunikative Plattform und als Drehscheibe zur Steuerung lokaler Interventionen begreifen zu können. Nun, noch immer und mehr denn je auf der Suche nach der entsprechenden räumlichen Hülle für unsere Gedankenblasen, befindet sich unser Team im Rahmen eines Projekts im Auftrag der Stadt Wien auch auf einer weiteren Suche: Wir strecken unsere Fühler nach Möglichkeiten aus, die untergenutzten und teilweise verfallenden Erdgeschoßzonen Wiens zu stimulierenden Bindegliedern und Schnittstellen zum öffentlichen Raum zu transformieren. Wie großartig wäre es, ein Modell einer solchen bereits vorhandenen Schnittstelle nada nicht nur theoretisch zu beschreiben, sondern als Ausgangspunkt für Folgeprojekte auch praktisch zu erforschen? Wir bitten in diesem Sinne um ein unverbindliches Gespräch und freuen uns über Fragen, Antworten, Gedanken jede Form der Kooperation.

Mit lieben Grüßen
Theresa Schütz

Liebe Theresa,
Gerne treffen wir uns mit euch. Anfang Februar oder dann in der Woche vom 25. Da machen wir eine Veranstaltung. Wir sind zurzeit alle ein wenig unterwegs und an anderen Orten engagiert. Bitte melde dich doch nochmals Anfang Februar, dann können wir definitiv was ausmachen.

Mit lieben Grüßen
Daniel Zimmerman



Vernetzung und Wissensaustausch

Zentrale Fragen und Herausforderungen der Plattform Erdgeschoßzone Wien gelten

- den vielschichtigen Ursachen und Rahmenbedingungen der Leerstände in den verschiedenen Stadtquartieren
- den Hindernissen und Widerständen sowie den Chancen und Potenzialen in der Entwicklung und Aktivierung dieser Lagen
- der Diskussion und Bewertung der Relevanz und Wirksamkeit der vorhandenen Rechts- und Förderinstrumente
- der Erfassung, Systematisierung und Vermittlung aktueursspezifischer Anforderungen, Erwartungen und Aktivitäten im Umgang mit der Erdgeschoßzone
- der Auseinandersetzung mit der ökonomischen und soziokulturellen Wertigkeit
- den stadtentwicklungsrelevanten Perspektiven in der Aktivierung und „Bespielung“ der Erdgeschoßzone



Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Team' and 'Arbeits'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Kommunikation' and 'Problemlösung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Anpassung' and 'Fähigkeit'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Kommunikation' and 'Problemlösung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.

Handwritten text on a card, possibly including the words 'Lernen' and 'Anpassung'.



Benötigt die Entwicklung der Erdgeschoßzone nicht eine integrierte und querschnittsorientierte Strategie und müsste man sie nicht aus der alleinigen Verantwortung der Bauträger herausnehmen?

Finanzierung und Gebietsentwicklung sind ein Thema, das nicht separat abgehandelt werden kann. Man kommt aus dem Dilemma nur heraus, wenn man in den Zielgebieten einen Gebietsentwickler definiert, der dann auch die ökonomische Verantwortung hat.

Komplementäre Maßnahmen, die man miteinbeziehen muss, sind auf jeden Fall Maßnahmen für den öffentlichen Raum, Öffentlichkeitsarbeit, partizipative und temporäre Nutzungskonzepte.



Das Finanzielle darf nicht bedingungslos die Spielregeln bestimmen. Durch Gebietsmanagement und Mischförderung können auch andere Entwicklungen gesetzt werden.

Kulturelle und soziale Nutzungen fallen oft aufgrund finanzieller Gründe durch. Die letzten Jahren dominierten die Bürobauten und Geschäftsstraßen.

Zum Schluss geht es ums Geld. Wer zahlt? Der marktwirtschaftliche Partner sieht es als eine Investition, wobei er den ökonomischen Gewinn sucht. Aber derjenige, der bewusst Management von EG-Zonen betreibt, könnte auch die soziale Perspektive miteinbeziehen. Es sollte nicht überall gewinnmaximiert sein.



*Es braucht einen für ein Gebiet verantwortlichen
Gebietsmanager und finanziellen Träger in der
Koordination von Interessenten und bei der Verwaltung
der Erdgeschoßzonen.*

* Gerhard Berger. Basierend auf den Ergebnissen des 2. Werkstattgespräches Plattform EG-Zone, Fokus: Neubau



*Aus Sicht und in Vertretung der Hausverwalter,
Immobilienmakler und Bauträger unterstreiche ich,
dass eine Vernetzung der Interessen rund um die
Erdgeschoß-Zone dringend geboten ist.
Partikuläre Entscheidungen können das Gesamtgefüge
erheblich schwächen.*



Erdgeschoßzonen sind nicht Wiens Problem, sondern bieten Raum für noch unverwirklichte Lebensentwürfe! Damit werden sie zum Magnet und zur Austauschzone einer Gesellschaft auf der Suche nach Perspektiven und Möglichkeitsräumen

Die Erdgeschoßzone als „Raum des sich Ausprobierens“

Sowie das leerstehende Erdgeschoßlokal günstig, flexibel, leicht und schnell in Betrieb zu setzen sein soll, wird auch umgekehrt erwartet, dass eine den Leerstand überbrückende Zwischennutzung oder Kreativleistung ohne Mehrkostenaufwand garantiert wird. Damit jedoch temporäre Projekte zu Impulsgebern für urbane Entwicklungen werden, braucht es finanzielle Unterstützung und faire Rahmenbedingungen.



* Willi Hejda. Basiert auf den Ergebnissen des 1. Werkstattgespräches Plattform EG-Zone, Auftakt



Es geht weniger um die einzelnen

Wir müssen nun Ergebnisse bündeln

betrachten, Um

aktive Kommunikation und Öffne

Perspektivenwech

Fördern ja. Aber:

*quer zu vorhandenen hierarchisch
und sektoral organisierten
Verwaltungsstrukturen.*

*keine zusätzlichen oder neue
Förderinstitutionen.*

*Es geht um eine Vernetzung und
Bündelung von Förderleistungen und
-geldern.*

*Es muss eine Neuorganisation
innerhalb bestehender Fördersysteme
und -logiken geben.*

*Maßnahmen, sondern mehr um
große Linien, um Strategien.
dabei Systemzusammenhänge
Umsetzungsstrategien formulieren,
ntlichkeitsarbeit leisten für einen
chsel auch auf politischer Ebene!*



*Keine Wiederholung individueller Erfahrungsberichte!
Wir brauchen eine Systemänderung!*



*Fehlen die Möglichkeiten für kulturelle
Zwischennutzungen, über welche die
privaten Zonen einen öffentlichen
Mehrwert produzieren?*

*Brauchen wir mehr Vertrauen in
selbstorganisierte Prozesse?*

*Mangelt es an Wertschöpfung
Eroberung*

Fehlen Anreize

*Die untergenutzte Erdgeschoßzone
Kulturschaffende zu*

*Die Erdgeschoße bilden die
„Flanken des öffentlichen Raums“.*

*Öffnung für pionierhafte
Nutzung von Leerständen?*

*Öffnung für junge und kreative
UnternehmerInnen?*

*Öffnung wird für Kunst- und
Kultur wertvollen Ressource!*



* Jutta Kleedorfer: Basierend auf den Ergebnissen des 3. Werkstattgespräches Plattform EG-Zone, Fokus: Bestand

Wien ist schon sehr durchreglementiert. Was benötigt wird, ist eine größere Offenheit. Die Zeit der großen Fördertöpfe ist vorbei. Das Modell muss wirtschaftlich tragfähig sein!

Im kleinen Maßstab ist dieses Problem nicht zu lösen, die Bauträger können es sich im kleinen nicht leisten. Es braucht ein Mischmodell, wie in Aspern.

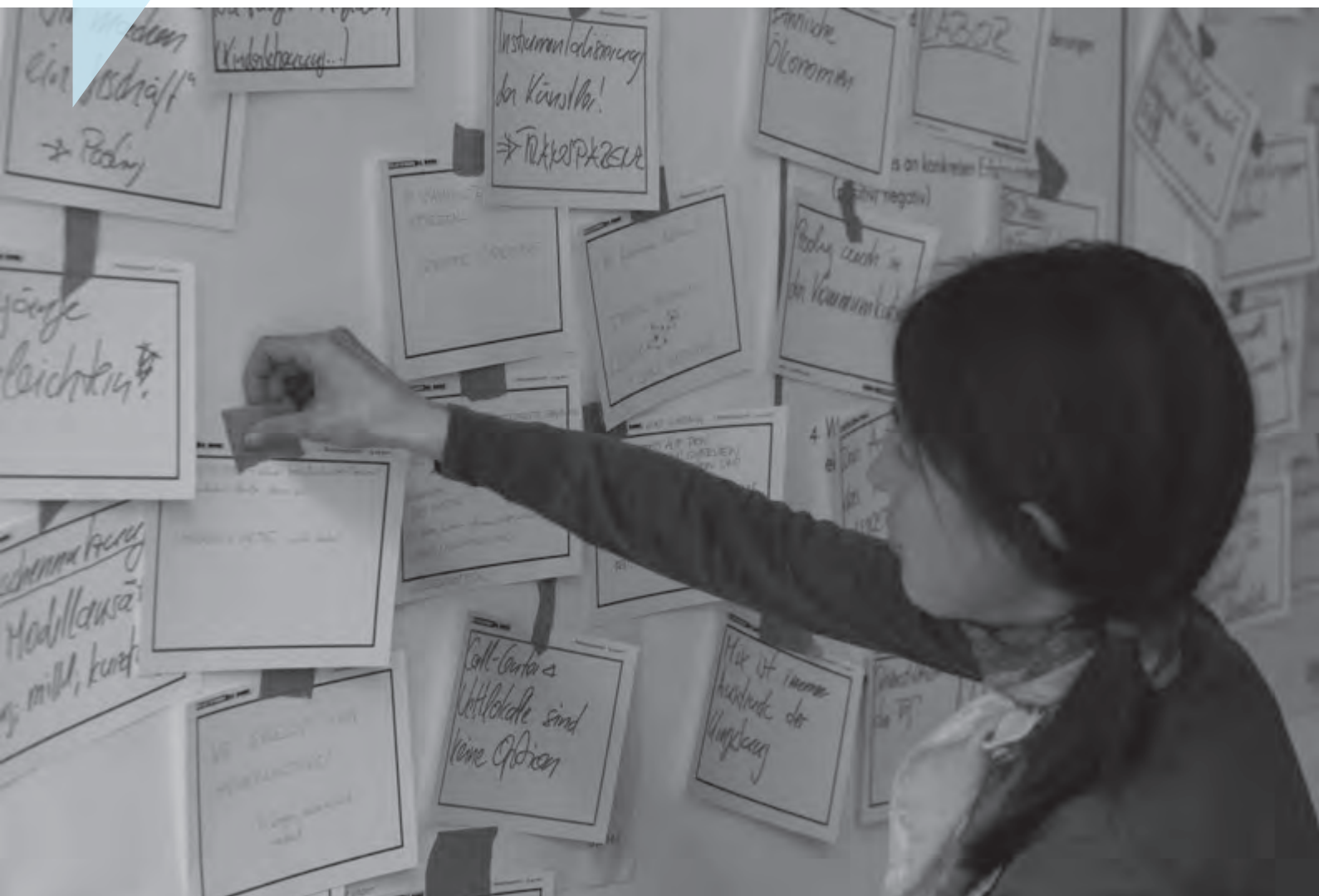
Bis Mitte der 90er hat man sich, sowohl im geförderten als auch im frei finanzierten Wohnbau, nicht stark mit den Erdgeschoßen beschäftigt. Seit etwa 10 Jahren wurde verstärkt ein Augenmerk auf die Erdgeschoßzone gelegt, zumindest im geförderten Wohnbau. Und um das Nutzungsproblem zu lösen, muss man sich den ökonomischen Fragen stellen.

Man kann es nur zentral steuern, denn oftmals will keiner die Verantwortung übernehmen und schiebt sie nur an den nächsten involvierten Bauträger ab. Das Beispiel in der Wiesen Nord hat es bewiesen. Bei größeren Projekten ist das Aspernmodell wahrscheinlich das einzige das erfolgversprechend ist.

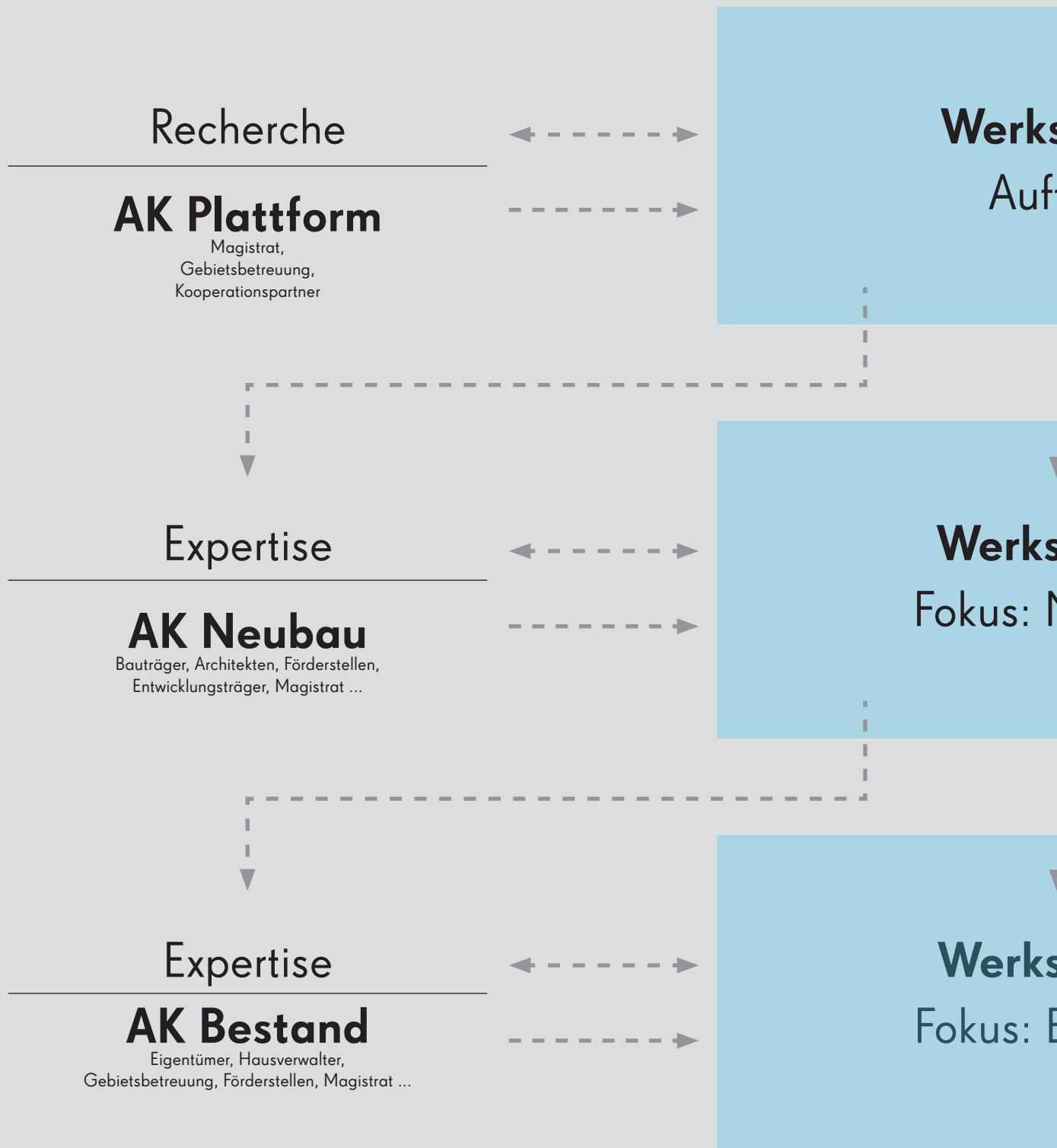
Wir sprechen eigentlich die ganze Zeit über kommerzielle Nutzungen, aber wie schaut es denn mit den nicht kommerziellen Nutzungen aus? Gibt es hier eine spürbare Bedürfnissteigerung seitens der Mieter?

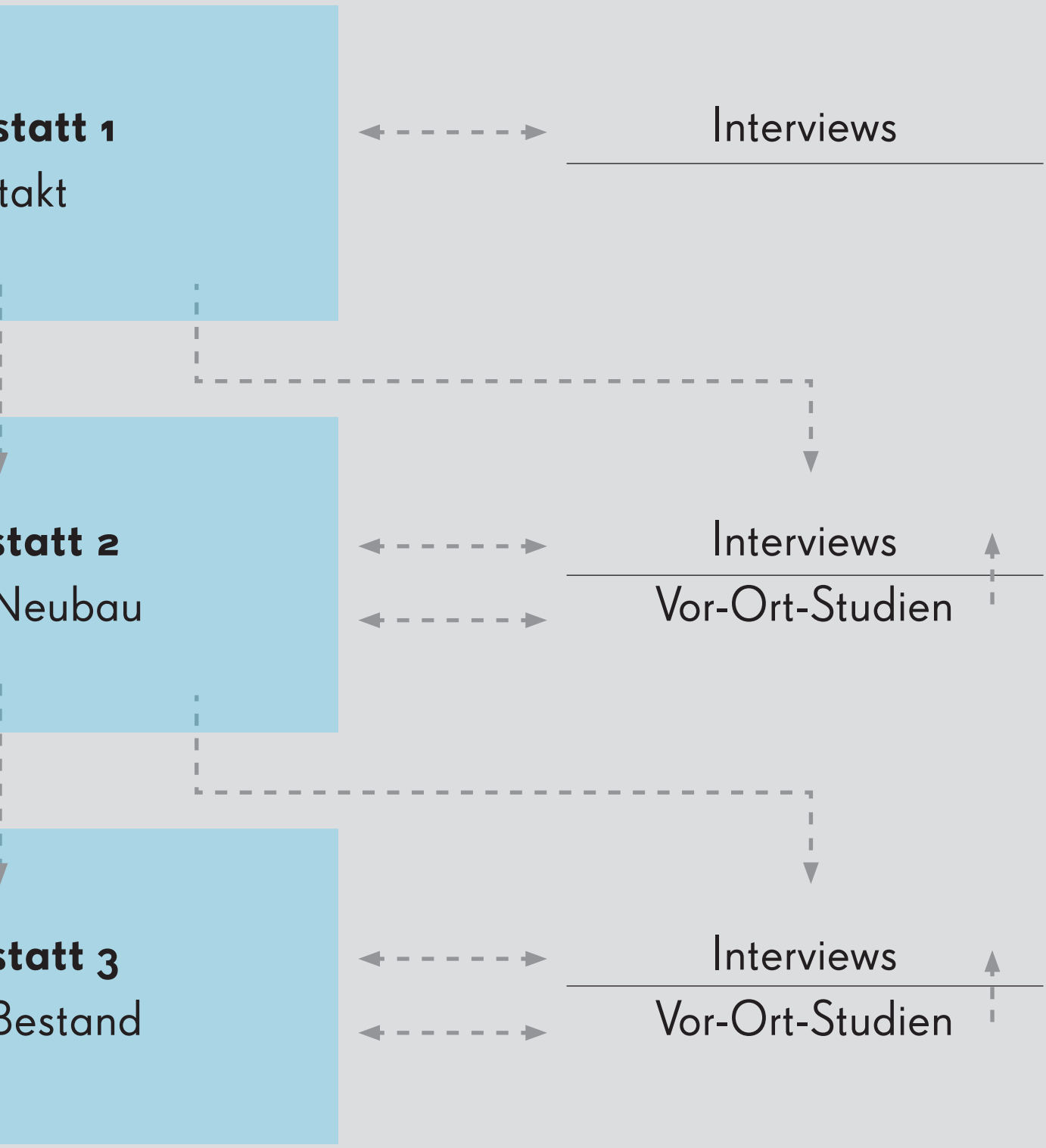
Sollte die Stadt nicht an einem Stadtentwickler-Modell beteiligt sein?

All die Vielseitigkeit eines Alltagstreibens im Straßenraum kann nicht unter einer einzigen Überschrift geklammert werden. Wien braucht die Erdgeschoßzonen, um städtisches Leben sichtbar und erlebbar werden zu lassen. Sie sind die (Ver-)Handlungsräume für gesellschaftliche Dynamiken und gleichzeitig Vermittlungsorte kultureller Besonderheit.



KOMMUNIKATION UND ORGANISATION DER PLATTFORM EG-ZONE





PROGRAMME UND STRATEGIEN IN WIEN



Wer kann da den Überblick behalten?

PROGRAMME UND STRATEGIEN IN WIEN

Die Herausforderungen und Rahmenbedingungen in der Entwicklung der Erdgeschoßzonen sind komplex und vielschichtig. In besonderer Weise betrifft dies auch das vorhandene Förderinstrumentarium in Wien. So existiert bereits heute eine Vielzahl an institutionell gebundenen Instrumenten zur direkten und indirekten Förderung von EG-Nutzungen und NutzerInnen. Die nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über das Instrumentarium und die zuständigen Institutionen

Stadtnahe Institutionen

GEBIETSBETREUUNG STADTERNEUERUNG

Beratungs- und Serviceangebote für die Bevölkerung der gründerzeitlich geprägten Wohnumfelder, Vermittlung zwischen MieterInnen und EigentümerInnen, Kooperationen mit stadtnahen Institutionen, kulturellen Initiativen und Begleitung und Initiierung von baulichen, sozioökonomischen und soziokulturellen Stadterneuerungsprojekten

WOHNFONDS WIEN

- Wohnhaussanierung: Sockelsanierung, Totalsanierung
- Blocksanierung: bezogen auf die Entwicklung der EG-Zone
- Projektentwicklung im geförderten Wohnungsbau Wien

WIRTSCHAFTSAGENTUR WIEN

- Departure: Classic, Focus, Pioneer, Experts
- Dienstleistungsaktion 2011
- Wiener Geschäftsstraßenförderung (in Kooperation mit dem Citymarketing-Projekt „Wiener Einkaufsstraßen“ der Wirtschaftskammer Wien)
- Mingo
- ZIT Förderungen
- Nahversorgungsförderung
- JungunternehmerInnenförderung (in Koop. mit AWS Austria Wirtschaftsservice GmbH)

KÖR: Fonds zur Förderung von Kunst im öffentlichen Raum

Wirtschaftskammer Wien (WKW)

WIENER EINKAUFSTRASSEN MANAGEMENT

- Wiener Einkaufsstrassen
- Freie Lokale
 - Servicecenter Geschäftslokale
 - Die Nachfolgebörse Wien
- POOL Kooperationservice

WIFI

JUNGE WIRTSCHAFT WIEN

Projekte im Auftrag der Stadt Wien

LEBENDIGE STRASSEN - Neue Impulse für strukturschwache Geschäftsstraßen

- Lerchenfelder Straße
- Hernalser Hauptstraße
- Wallensteinstraße

EINFACH MEHRFACH – Projektkoordination für Mehrfachnutzungen

VIEW: Sanierungsdiskurse OVERVIEW

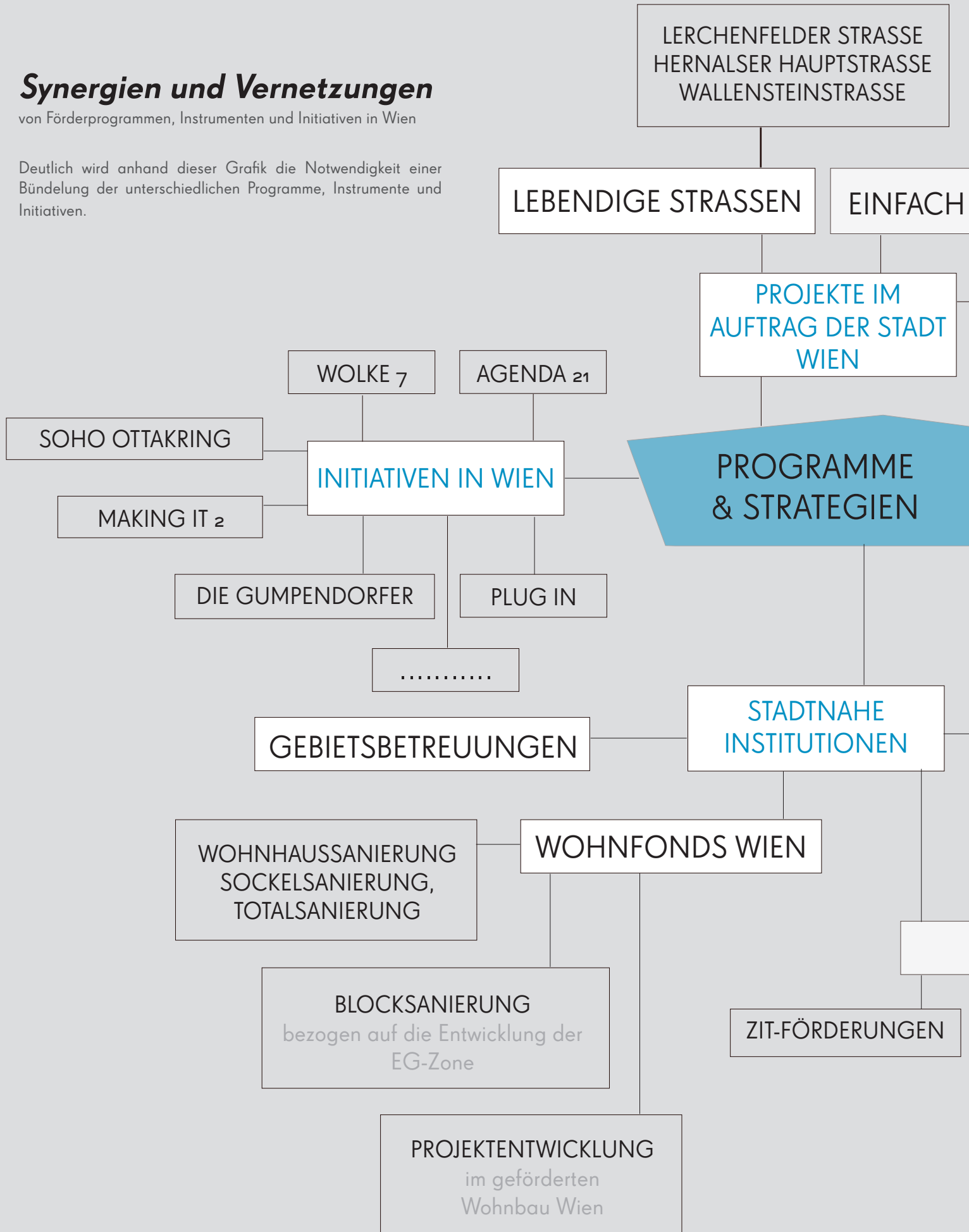
Initiativen in Wien

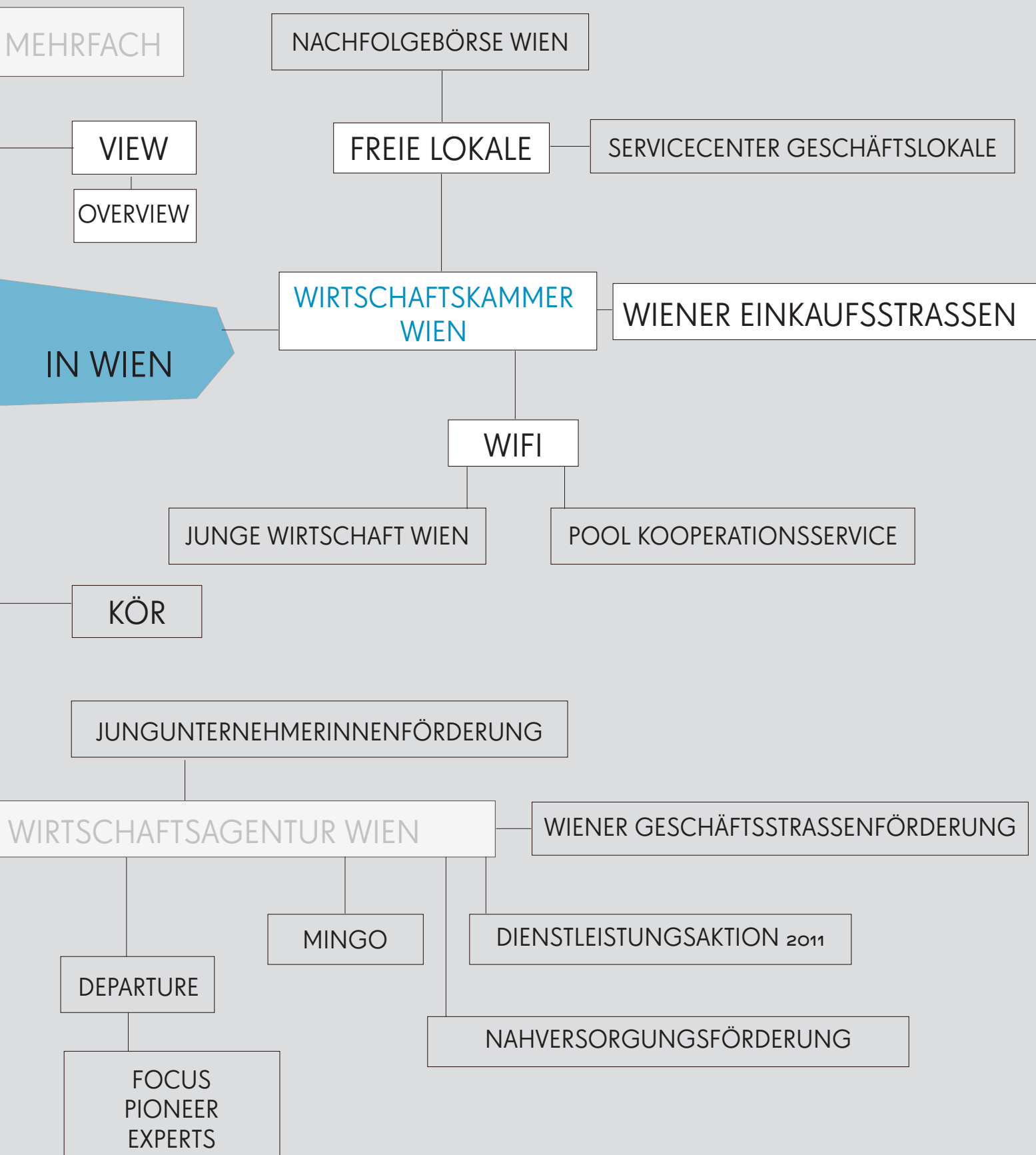
- Agenda 21
- Soho Ottakring
- Reisebüro Ottakring
- WOLKE 7 Kaiserstraße
- Making It 2 Sprache der Straße
- Die Gumpendorfer eine aktive Straße
- Plug In Leopoldstadt
-

Synergien und Vernetzungen

von Förderprogrammen, Instrumenten und Initiativen in Wien

Deutlich wird anhand dieser Grafik die Notwendigkeit einer Bündelung der unterschiedlichen Programme, Instrumente und Initiativen.





WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN

Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik

Lebendige Erdgeschoßzonen tragen wesentlich zum Stadtbild als auch zur Attraktivität eines Stadtviertels bei und sind daher ein Hauptanliegen der Wirtschaftskammer Wien.

Die Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik beschäftigt sich mit der Nutzung des Straßenraums aus Sicht privater Unternehmer und setzt sich für die betriebswirtschaftlichen Bedürfnisse der Geschäftstreibenden ein.

Erdgeschoßzonen spielen für uns einerseits bei der Bearbeitung von Flächenwidmungsplänen aus baurechtlicher Sicht eine Rolle, andererseits sind diese für den Einzelhandel ganz wesentlich. Erdgeschoßzonen sollen baurechtlich zur gewerblichen Nutzung über die Widmung „Geschäftsviertel“ sichergestellt werden.

Wienweit muss man nach Lage der Erdgeschoßzone unterscheiden: In Einkaufsstraßen ist der Einzelhandel von wesentlicher Bedeutung, in Streu- und peripheren Lagen sind andere Nutzungen der Erdgeschoßzone von größerer Relevanz. Ein weiterer Arbeitsschwerpunkt ist daher die Lobbyingarbeit für den Erhalt der Wiener Einkaufsstraßen.

Der Einzelhandel ist mit Nettoumsätzen von über 11 Milliarden Euro ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt, durch die Lage in der Erdgeschoßzone prägt er sehr entscheidend das Stadtbild und die Zentren Wiens. In den letzten Jahrzehnten ist der Einzelhandel allerdings einem starken Umstrukturierungsprozess ausgesetzt. Die Kunden haben ihr Konsumverhalten geändert, werden anspruchsvoller, entwickeln ein ausgeprägtes Preisbewusstsein und Einkaufen wird zunehmend zum Freizeiterlebnis. Parallel dazu nahmen die Verkaufsflächen rapide zu und

zahlreiche neue autoorientierte Einkaufs- und Fachmarktzentren entstanden am Stadtrand. In den innerstädtischen Lagen ist im Gegenzug ein Rückgang der Einzelhandelsgeschäfte und Leerstände von Geschäftslokalen zu verzeichnen, hinzu kommt eine steigende Filialisierung und Konzentration, und somit Uniformität des Angebots. Zwar steigt der Flächenbedarf in innerstädtischen Lagen, doch die Geschäftsflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Kunden. Viele Geschäftslokale sind zu klein, der Grundriss ungünstig, Portal und technische Ausstattung veraltet oder die Renovierung ist zu kostspielig. Eine zeitgemäße Warenpräsentation wird dadurch oft unmöglich.

Zur Absicherung der lebendigen Straßenstrukturen Wiens und der damit verbundenen Einkaufskultur und Lebensqualität in der Stadt braucht Wien ein umfassendes Einzelhandelskonzept. Es ist höchste Zeit, dass ein solches Konzept, das die Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelszentren zum Ziel hat und insbesondere Erdgeschoßzonen und inhabergeführte Handelsbetriebe berücksichtigt, erstellt wird. Eine Förderung für die Vergrößerung und marktkonforme Umgestaltung von Geschäftslokalen soll in diesem Einzelhandelskonzept beinhaltet sein. Dadurch gewinnen die Erdgeschoßzonen in innerstädtischen Lagen an Attraktivität und werden wieder belebt.

Das Wiener Einkaufsstraßen-Management

arbeitet daran, noch mehr Menschen in die Wiener Einkaufsstraßen einzuladen. Kreative Marketingmaßnahmen wie die mehrmals jährlich wienweit durchgeführten Verteilaktionen unterstützen die Unternehmer nachhaltig. Einkaufsstraßen-Manager erarbeiten in den Einkaufsstraßen-Vereinen – gemeinsam mit den Unternehmern – Strategien und Konzepte zur Belebung der Straßen und Grätzels und setzen diese in die Praxis um. Zahlreiche Outdoor-Veranstaltungen beispielsweise ziehen Konsumenten an und werden vielfach zum identitätsstiftenden Ereignis.

Durch den gemeinsamen Auftritt in den Einkaufsstraßen-Vereinen und das „Sprechen mit einer Stimme“ erhalten die Anliegen der ansässigen Betriebe mehr Gewicht.

Geschäftslokale ServiceCenter

1999 wurde das ServiceCenter Geschäftslokale der WK Wien als Plattform rund um freie Geschäftslokale und Standortinformationen ins Leben gerufen. Es bietet transparente Informationen für (Jung-)UnternehmerInnen. Mit diesem Service und seiner Vernetzung mit den aktiven Einkaufsstraßen können sich Standortsuchende viel Zeit sparen. In Kooperation mit der Immobilienwirtschaft werden auf www.freielokale.at Erstinformationen zu verfügbaren Geschäftslokalen dargestellt. Als einziges Service in Österreich bietet das ServiceCenter Geschäftslokale Standortinformationen in Form von Standortanalysen an. Zahlen und Daten über Passantenfrequenz, Kaufkraft, Branchenmix oder Soziodemografie untermauern den persönlich vor Ort gewonnenen Eindruck mit Fakten. Durch konsequente Arbeit ist das ServiceCenter Geschäftslokale heute die kompetenteste und größte Plattform für freie Geschäftslokale in Wien.

DER WOHNFONDS WIEN

Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung

Wohnungsneubau und Stadterweiterung

Die Errichtung von Gebäuden ist einer Reihe von rechtlichen Bestimmungen unterworfen, die eingehalten werden müssen. Zusätzlich stellt der geförderte Wohnungsneubau in Wien den Anspruch, den Qualitäten des 4-Säulen-Modells in den Kriterien soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie gerecht zu werden. Die Nutzung und die Gestaltung dieser Zonen sind in allen 4 Säulen von Bedeutung. Ist die Nutzung sozial nachhaltig und wandelbar, ist die Architektur zeitgemäß, aber auch in Zukunft alltagstauglich und veränderbar, wurde ökologisch gebaut und stellt der gebaute Raum im Erdgeschoß einen Konnex zum öffentlichen Raum dar und letztendlich, sind die geschaffenen Flächen ökonomisch verwertbar?

Neben diesen Fragen stellt sich die Herausforderung, ob diese Flächen der Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden oder einer wirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden sollen. In vielen Fällen prüft der wohnfonds_wien bei der Entwicklung neuer Gebiete den Grad der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Hierfür beauftragt der wohnfonds_wien Experten, die Nahversorgungsgutachten erstellen und Empfehlungen abgeben, ob ein neuer Supermarkt, eine Drogerie etc. errichtet werden sollen. Falls dieser Bedarf besteht, werden im Rahmen der Verfahren des wohnfonds_wien diese Nutzungs- und Flächenanforderungen in die Aufgabenstellung der Ausschreibung aufgenommen. Diese Vorgangsweise wird auch angewendet, wenn Raum für soziale Infrastruktur benötigt wird. Kindergärten in Wohngebäuden zu integrieren ist mittlerweile eine gängige Praxis.

In der Seestadt Aspern wird erstmals ein Modell erprobt, in dem eine Betreibergesellschaft Erdgeschoßflächen in verschiedenen Baufeldern

pauschal von den Bauträgern anmietet und die Weitervermietung bzw. den Branchenmix übernimmt.

Aber was passiert nun, wenn es keine Vorgaben über bereits definierte Raumprogramme gibt? Welche Verwertungen wurden in den letzten Jahren vorgefunden? Gebräuchliche Nutzungen in den Erdgeschoßen sind Gemeinschaftsräume, Kinderspielräume, Waschküchen, Fahrradräume etc. Diese Form der EG-Nutzung erlaubt es, in Hinblick auf das Kriterium Leistbarkeit die Wohnungsgrundrisse effizienter zu gestalten, da z. B. keine Waschmaschine erforderlich ist, wenn die Bewohner ein entsprechendes Angebot im gemeinschaftlichen Waschraum vorfinden. In diesem Zusammenhang wird mitunter kritisiert, dass dies aber kaum Interaktionen mit der benachbarten Bebauung bewirke, also zu wenig urban sei. Daher bräuchte es andere, kommerziellere Nutzungsformen, die die Verknüpfungen mit dem Umfeld forcieren. Diese Forderung ist aber ganz klar vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Nachfrage nach Geschäftsflächen im Erdgeschoßbereich begrenzt und die Produktion von Leerständen tunlichst zu vermeiden ist.

Wohnhaussanierung und Stadterneuerung: Die nachhaltige Stadtentwicklung umfasst ergänzend zum Neubau insbesondere auch die bestehenden Erdgeschoßzonen und den öffentlichen Raum im Stadtgebiet, die zunehmend von Veränderungen durch Umnutzungen, aber auch Unternutzung bis zu Leerstand betroffen sind. Hier stehen sinkende Nachfrage durch Nahversorgungsbetriebe oder Kleingewerbe den erhöhten Anforderungen durch die zunehmende Motorisierung und dem damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen gegenüber. Dies führt abseits der stark belebten Einkaufstraßen zu kaum genutzten Erdgeschoßlokalen bzw. Schaffung von Kleingaragen und in der Folge zu wenig attraktiven Straßenräumen bzw. Verödung der Erdgeschoßzonen.



Das Konzept der Blocksanierung, als Ergänzung der gebäudebezogenen Sanierung, soll unter anderem diesen negativen Entwicklungen entgegenwirken. Dabei werden in Kooperation mit städtischen Organisationen, aber auch Wirtschaftskammer und LiegenschaftseigentümerInnen sowie BewohnerInnen des Gebietes liegenschaftsübergreifende Lösungen gesucht, die einerseits den Bedarf an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr berücksichtigen, andererseits attraktive Nutzungen für die Erdgeschoßzonen sowie Gestaltung des öffentlichen Raums vorsehen.

Zu diesem Zweck beauftragt der wohnfonds_wien externe Experten mit der Entwicklung von sogenannten Blocksanierungskonzepten.

Darüber hinaus wird auch im Rahmen der Überprüfung von Konzepten für Gebäudesanierungen Augenmerk auf die Erdgeschoßzone im Hinblick auf die Förderung von Lokalen, aber auch Vermeidung von Kleingaragen gelegt. Als Nutzungsmöglichkeit für Erdgeschoßzonen haben sich dabei sowohl Projekte der sozialen Infrastruktur als auch kulturelle Einrichtungen bzw. lokale Initiativen bewährt.

Fazit

Aus den bisher gesammelten Erfahrungen im Umgang mit der Nutzung der Erdgeschoßzonen ist festzustellen, dass es „sowohl als auch“ geben muss – ökonomisch verwertbare Flächen, aber auch durch die BewohnerInnen frei bespielbare Flächen. Diese Mischung ermöglicht ein zeitgemäßes Stadtbild zu entwickeln, das auch flexibel auf Veränderungen reagieren kann.

BÜRGER MACHEN
STADT!

*Planung, Politik,
Wirtschaft, Kultur und
Zivilgesellschaft
im DIALOG*

Eine Kultur des ERMÖGLICHENS

Initiative und Veränderung.

*Wie lassen sich Neunutzungsprozesse initiieren, gestalten und verstetigen?
Lernen an und von Projekten: Hintergründe, Referenzen und Blitzlichter*

- ERNEUERUNGSPROZESSE STIMULIEREN -
 - KOORDINIERTES HANDELN -
- BÜNDELUNG ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN ENGAGEMENTS -
 - NETZWERKE UND IMPULSGEBER -

Strategien

Die Herausforderungen im Umgang mit den Erdgeschoßzonen ist ein zentrales Entwicklungsthema vieler europäischer Städte. Trotz lokaler Unterschiede im Detail sind die Herausforderungen nahezu gleich: Wie kann und soll auf den Trend zunehmender Leerstände in den Erdgeschoßzonen der Stadt reagiert werden? Wie lassen sich Neunutzungsprozesse initiieren, gestalten und verstetigen? Was sind geeignete Instrumente, um solche Erneuerungsprozesse zu stimulieren? Wer sind die Partner und wie lässt sich ein koordiniertes Handeln zielführend bündeln? Und letztlich geht es dabei immer auch um die Neuverhandlung und das Ausbalancieren staatlicher, marktbezogener und zivilgesellschaftlicher Verantwortungen und Zuständigkeiten.

Das Spektrum an differenzierten Zugängen im Umgang mit Leerständen ist groß. Angefangen von „klassischen“ Förder- und Investitionsprogrammen über neue Modelle der Zusammenführung und Bündelung öffentlichen und privaten Engagements bis hin zu experimentellen Pooling-Konzepten und Zwischennutzungsstrategien belegen die nachfolgend dokumentierten internationalen Beispiele die vielfältigen Handlungsoptionen zur Aktivierung von Erdgeschoßlagen.

Auch in Wien verweisen eine Vielzahl unterschiedlicher Modellprojekte auf die besondere planerische und stadtentwicklungspolitische Relevanz der Entwicklung der Erdgeschoßzone der Stadt. Es sind dies Anlässe genug, um diese sehr erfolgreichen Projekte und Strategien schlaglichtartig zu dokumentieren.

Was an dieser Stelle allerdings nur bedingt zum Ausdruck gebracht werden kann, ist die Vielzahl an engagierten AkteurInnen, die hinter den unterschiedlichen Projektinitiativen stehen, diese verantworten oder bespielen. Gut gestaltete Prozesse tragen dazu bei, dass unterschiedliche Beteiligte aus Planung, Politik, Wirtschaft, Kultur und Zivilgesellschaft einerseits unterschiedliche Rollen ausfüllen, andererseits in ihrem Handeln aber zielführend zusammenwirken. Sie bilden die Kerne zu neuen Netzwerken und wirken damit hinein in die gesamtgesellschaftliche Wahrnehmung. Dies vor allem dann, wenn es gelingt, von diesen Projekten und Prozessen lernen zu können. Die in den vergangenen Jahren (auch mit öffentlichen Mitteln geförderten) Projekte und Initiativen schaffen Anlässe zum Aufbau von Wissen.

Der Versuch einer Strukturierung:

STRUKTURKONZEPTE

MAINSTREETKONZEPTE

Zur Revitalisierung und Ökologisierung sowie auch bei der Neukonzeption von Stadtquartieren werden Mobilitätsmuster, Nutzungsintensitäten und Fluktuation der Raumgefüge untersucht. Dort, wo sich Nutzungen und Verkehr intensivieren, werden in bestehenden Gebieten „Main Streets“ erkennbar bzw. in Entwicklungsgebieten als solche ausgewiesen. Neben Gestaltungsmaßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Raums und verkehrstechnischen Verbesserungen werden in solchen Straßenzügen mithilfe von Marketingkonzepten, Kommunikations- und Beteiligungsprozessen auch neue ökonomische Impulse, bezogen auf die Standortqualität für Erdgeschoßnutzungen, gesetzt.¹

(GEWERBE)RAUMBÖRSEN

UND LEERSTANDSAGENTUREN

Durch das Erheben zweier Datenbanken, die potenzielle Nutzer und potenziell vermietbare Flächen (auf der Ebene von Gebäuden) in einer Datenbank zusammenführt, wird die Vermittlung von Leerständen über eine zentral koordinierte Informations- und Serviceplattform gesteuert. Neben weiterführender Hinweise auf rechtliche Verfahren (Mietszeiten, Auflagen) werden zur Sicherung des betrieblichen oder gewerblichen Bestehens des Unternehmers und Mieters Beratungsleistungen angeboten sowie Informationen über Branchenmix, Frequenz und Lagewerte eingeholt. Werbemaßnahmen und Internetplattformen ermöglichen Interessenten beider Gruppen, Eigentümern wie Nutzern, einen einfachen Zugang.

ZWISCHENNUTZUNGSMODELLE

Die zeitlich befristete Nutzung leer stehender Immobilien (Geschäftslokale) wird als Zwischennutzung bezeichnet. Für Zwischennutzungen werden in den meisten Fällen entweder nur die Betriebskosten erstattet, für einen befristeten Zeitraum gar keine Mieten veranschlagt oder in reduzierter Form erhoben. Stufenweise oder fließende Übergänge mit Staffelmieten mindern finanzielle Risiken der NutzerInnen und Start-ups. Zwischennutzung erschließt einen neuen Mietermarkt, der neue Möglichkeiten des Gebrauchs öffnet und leer stehenden Immobilien wieder eine Nutzung zu regulären Konditionen zuführt.²

¹ Ariane Müller: Erdgeschoßzonen, Beispiele für Lösungen zur Belebung innerstädtischer Viertel.UN-HABITAT Best Practices Hub - Wien, S. 2

² Zwischennutzungsagentur Wuppertal; <http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de> im Internet am 5.10.2011 um 17:13

INVESTITIONSFÖRDERUNG

IM KONTEXT DER STADTENTWICKLUNG, DER STADTERNEUERUNG UND -SANIERUNG

Im Fokus steht die Förderung privater Investitionen über öffentliche Anreize. Neben umfassenden Beratungsleistungen für qualitative und komplementäre Stadtentwicklungs- und/oder Stadterneuerungsleistungen erfolgt auch eine finanzielle Unterstützung bei Sanierungs- und/oder Errichtungsmaßnahmen in Form von Zuschüssen oder vergünstigter Zinskonditionen bzw. Zinsabschlägen wie beispielsweise im Rahmen von dafür eingerichteten städtischen Entwicklungsfonds. Als internationale Beispiele werden sowohl der InnenstadtEntwicklungsfonds der Stadt Bad Dürkheim in Deutschland als auch die privatwirtschaftlich organisierte Stadtentwicklungsförderung „igloo Regenerations Partnership“ aus England vorgestellt. Stellvertretend für Wien steht der Wohnfonds Wien, der sowohl in den Bereichen der Stadterneuerung und Wohnhaussanierung wie auch in geförderten Wohnungsneubau maßgebliche Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung der Erdgeschoßzonen der Stadt besitzt und diese auch zielführend nutzt.

INTEGRIERTE ENTWICKLUNGSPROGRAMME

UND KOOPERATIONSMODELLE

Im Sinne ganzheitlicher Ansätze verknüpfen integrierte Entwicklungskonzepte staatliches, zivilgesellschaftliches und unternehmerisches Handeln. Sie verstehen sich damit insgesamt als Wegweiser, Clearingstelle und Koordinationsinstrument, um gemeinsam und aufeinander abgestimmte Ziele zur Entwicklung und Erneuerung städtischer Räume und Lebenswelten anzustreben.

Kooperationsmodelle bilden in der Stadtentwicklung eine besondere Form von Public-Privat-Partnership, in deren Rahmen hoheitliche Instrumente eingesetzt werden, um private Initiative und Engagement zu koordinieren und zu unterstützen. Sie ergänzen das Spektrum rein hoheitlich gesteuerter Verfahren (v. a. Sanierung), informeller Kooperationsmodelle und PPP-Modelle (v. a. Kooperationsverträge) um ein weiteres Instrumentarium, bei dem der Staat hoheitliche Instrumente (Gesetzesgrundlage, Verordnungen, Abgabenerhebungen) einsetzt, um neue Formen einer gemeinschaftlichen „Selbsthilfe“ von Eigentümern zu ermöglichen und gegebenenfalls auch zu erzwingen.

POOLING-KONZEPTE

Die Pooling-Strategie kommt vor allem in wirtschaftlichen Disziplinen verstärkt zur Anwendung und wird im Kontext der Stadtentwicklung vor allem mit Blick auf eine koordinierte, aktorsgruppenübergreifende Entwicklung von Flächen und Standorten herangezogen. Interessante Beispiele finden sich vor allem in der Brachflächenmobilisierung oder in regionalen Pooling-Strategien einer abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung. Zunehmend diskutiert werden Pooling-Konzepte auch im Kontext einer sozioökonomischen und soziokulturellen Aufwertung, Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktionen eines Stadtteils. So beispielsweise bezogen auf die Aktivierung nicht genutzter Geschäftslokale im Kontext der Stadterneuerung bzw. der Entwicklung von Geschäftsflächen in neuen Stadtteilen, wie zum Beispiel in der Entwicklung der Seestadt Aspern.

Kooperationen für innovative

Ideen für neue Nutzungen

sind gefordert!

INNENSTADTENTWICKLUNGSFONDS

Deutschland, Bad Dürkheim
Städtischer Entwicklungsfonds, Beratungs-
und Finanzierungsinstrument
Seit 2006

Im Beispiel des InnenStadtEntwicklungsfonds in Bad Dürkheim werden Grundstückseigentümer, Gastronomen, Einzelhändler und Dienstleister in der Entwicklung konkreter Unternehmens- und Geschäftsideen finanziell unterstützt. Die Beratungs- und Unterstützungsleistungen, so beispielsweise in der Aktivierung leerstehender Geschäftslokale, beziehen sich auf einen abgegrenzten Bereich der dortigen Innenstadt. Ein Rahmenplan bildet die Grundlage für die Festlegung von Projekten und Maßnahmen. Finanzierung und Entscheidungsstruktur werden partnerschaftlich von den öffentlichen und den privaten Akteuren geleistet.

Die Erträge des ISE-Fonds erzielen sowohl bauliche als auch wirtschaftliche Konzepte zur Reaktivierung der Innenstadt.

Ziele

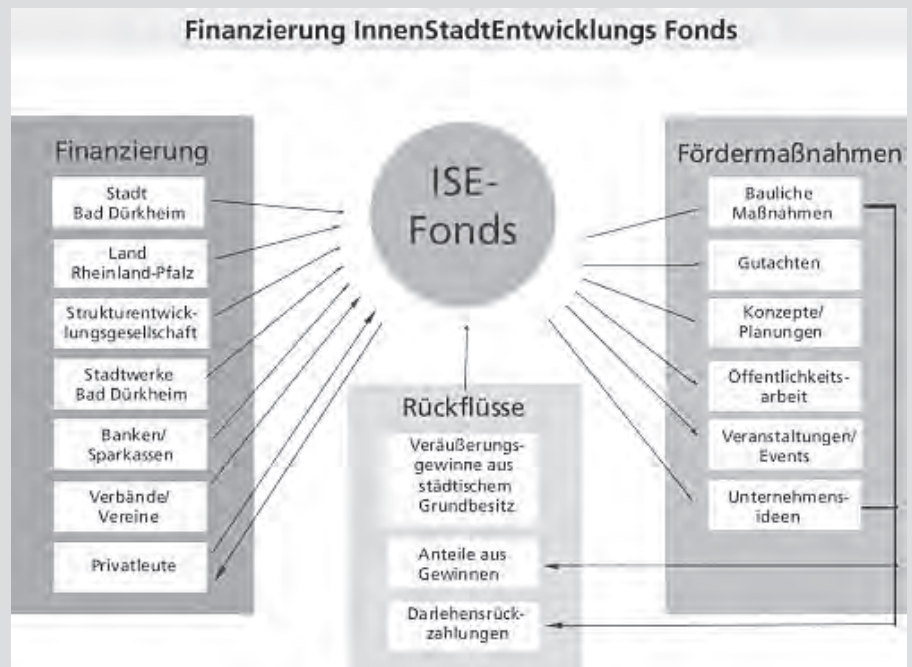
- Steigerung der Attraktivität und nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt
- Förderung von Aktivitäten zur Stärkung der Innenstadt
- Mobilisierung privaten Kapitals für die Innenstadtentwicklung

Beratung zu Funktions- und Nutzungsproblemen, zu Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, zu baulichen und gestalterischen sowie zu rechtlichen Fragen können kostenlos in Anspruch genommen werden.

Maßnahmen

- Beratungsleistungen
- Marketingmaßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit
- Förderung von baulichen Maßnahmen und Standort-/Betriebskonzepten¹

www.werkstatt-stadt.de



WERKSTATT INNENSTADT BAD DÜRKHEIM

Mit dem ISE-Fonds wurde privates Investitionskapital in die Innenstadtentwicklung geleitet. Als Investitionsanreize dienen die Verzinsung der Einlagen sowie ein Mitspracherecht bei den geplanten Maßnahmen. Die Einrichtung einer „InnenStadtEntwicklungsfonds Bad Dürkheim GmbH“ mit einer hauptamtlichen Geschäftsführung bildet die organisatorische Basis. Die Geschäftsführung wird durch eine aktive Steuerungsgruppe aus relevanten Innenstadttakteuren (Sparkassen und Banken, die Stadtwerke sowie Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende) und einem Aufsichtsrat, in dem alle privaten und öffentlichen Gesellschafter und damit Kapitalgeber eingebunden sind, unterstützt.²

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Im Internet am 4.10.2011, 11:57, <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/176/>

² Wettbewerb „Werkstatt Innenstadt“ Rheinland-Pfalz, InnenStadtEntwicklungsfonds - Bad Dürkheim. Der Wettbewerbsbeitrag der Stadt Bad Dürkheim, an dessen Entwicklung das Büro Rittmannsperger maßgeblich beteiligt war, wurde im Mai 2005 mit dem ersten Preis, einem Preisgeld von 400.000 Euro, ausgezeichnet.

Im Internet am 11.10.2011, 10:56, <http://www.rittmannsperger.de/projekte>

SCHAU AN!

Bürger machen Stadt.

Anreiz- und Fördermodelle

in Deutschland

INITIATIVE ERGREIFEN

Deutschland, Nordrhein-Westfalen
Landes-Förderprogramm und Impulsprogramm
seit 1990er Jahren

Im Rahmen eines Förderprogramms des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen werden Projekte unterstützt, die bürgerschaftliches Engagement und Stadterneuerung wirksam miteinander verknüpfen.



© HELL GA e.V./ Foto: Manfred Vollmer

MEHRGENERATIONENHAUS HELL-GA E.V.

- Umnutzung des Gemeindehauses der Evangelischen Kirche
- Aufbau eines Stadtteil-, Familien- und Freiwilligenzentrums in einer Großsiedlung der 70er-Jahre
- Kooperation des Vereins mit der Kirchengemeinde, Stadt, Wohnungsunternehmen und lokaler Wirtschaft sowie Vereinen, Gruppen, Einrichtungen des Stadtteils
- Trägerschaft bei einem Verein, Aufbau eines sozial-gemeinnützigen Unternehmens

Bauzeit: 2007, laufend im Provisorium, Vollbetrieb ab 2008
Investitions- und Anschubkosten: 900.000 Euro Städtebauförderung („Initiative ergreifen“) und Eigenanteile über Projektträger und Stadt⁴

Das Programm knüpft an die Erfahrungen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park an und versteht sich als Impulsprogramm, welches über die Realisierung einzelner Projekte übertragbare Beispiele und Anregungen für eine neue (stadt-) gesellschaftliche Praxis gibt.

Das Management erfolgt über ein privates Büro bzw. eine Agentur, die die folgenden Aufgaben hat:

- landesweite Akquisition von Projekten,
- Qualifizierung von Projektinitiativen und deren Projekte,
- Vorbereitung der Projekte mit Initiatoren, Kommunen und Bezirksregierungen zur Förderentscheidung,
- Begleitung der Projekte bei der Umsetzung zumindest im Förderzeitraum und parallel zum betrieblichen Aufbau.

Jedes Projekt muss einen Qualifizierungsprozess durchlaufen. Dies geschieht in enger Abstimmung mit dem zuständigen Ministerium, den Bezirksregierungen, Kommunen und Projektinitiativen.³

www.initiative-ergreifen.de

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV): Initiative ergreifen, Bürger machen Stadt. Ein Programm zur Förderung bürgerschaftlichen Engagements in der Stadterneuerung

Im Internet, am 11.10.2011, 20:24; <http://www.initiative-ergreifen.de/uploads/media/infotext-mwebwv05.01.2011.pdf>

⁴ Initiative ergreifen, Projektliste: Mehrgenerationenhaus HELL-GA e.V, Ricarda-Huch-Str. 3a, 40595 Düsseldorf-Garath

Im Internet, am 11.10.2011, 21:03; <http://www.initiative-ergreifen.de/Hell-GA.24.o.html>

IGLOO* REGENERATION PARTNERSHIP

Großbritannien, London
Privatwirtschaftliche Stadtentwicklungsförderung,
Fonds, Investment und Asset Management

in England

Der igloo Regenerations Fonds ist ein Kooperationsprogramm der Pensions-, Lebens- und Entwicklungshilfefonds. Er wird privatwirtschaftlich von Avia Investors verwaltet, welche in städtische Entwicklungs- und Sanierungsprojekte in den großen Städten Englands investieren. Der Fonds beruht auf dem Leitbild der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht. Unterstützt werden sowohl institutionelle Investoren, soziale Initiativen, kreative Industrien als auch Nachhaltigkeitsagenturen.¹

... igloo's unique combination of fund, development, investment and asset management expertise is its fundamental differentiator, driving successful sustainable urban regeneration. ...



LONDON, BERMONDSEY SQUARE – IGLOO PROJECT

Die Innenstadterneuerung für Bermondsey Square wurde als Teil eines ganzheitlichen wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und physischen Entwicklungskonzeptes der Igloo Regeneration in Partnerschaft mit Southwark Rat, der London Development Agency und der lokalen Gemeinschaft durchgeführt. Entwicklungsschwerpunkt liegt auf den Bereichen um einen neuen Landschaftspark, nahe dem traditionellen und etablierten Bermondsey Antiquitätenmarkt. Es wurden eine Reihe von Veranstaltungen wie Bauernmärkte und Modemärkte, Ausstellungen, Open-Air-Kino und andere öffentliche Veranstaltungen durchgeführt und lokale wie auch neue Initiativen bei der Programmierung mit eingebunden. Der neu geschaffene Einfluss der lokalen Einzelhandelsstruktur und Kreativwirtschaft und dafür neu errichtete oder neugenuzte Wohn-, Arbeits-, und Veranstaltungsräume verleihen so einem derzeit noch von sozialem Wohnungsbau dominierten Bereich Nutzungsvielfalt und Vitalität. Neben den Investitionen in den Ausbau und die Qualität der öffentlichen Räume dennoch erschwinglichen Wohnraum zu sichern ist Bestandteil der igloo-Gesamtstrategie.²

* © 2011 igloo.uk.net

¹ igloo sustainable property investment for urban regeneration

Im Internet am 11.10.2011, 12:24, <http://www.igloo.uk.net>

² London, Bermondsey Square Igloo Project

Im Internet am 11.10.2011, 12:56, <http://www.igloo.uk.net/projects/project-299>

BIDs . . . in Deutschland!

... so entsteht ein Standort

BID NIKOLAI-QUARTIER HAMBURG

mit Perspektive ...

Deutschland, Hamburg,
Größtes europäisches Business-Improvement-District Modell
ab 2011

In Deutschland wurde durch die Verabschiedung des „Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ die Voraussetzung für die Gründung von BIDs geschaffen. Hamburg war im Jahr 2005 das erste Bundesland. Das Nikolai-Quartier soll Europas umfangreichstes BID-Quartier werden. Grundeigentümer und Gewerbetreibende des Nikolai-Quartiers, das Bezirksamt Hamburg-Mitte, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und die Handelskammer Hamburg planen die vollständige Neugestaltung des historischen Herzens Hamburgs. Das 13 Hektar große Gebiet umfasst 69 Grundstücke. Rund um das Nikolai-Fleet, den Adolphsplatz, den Großen Burstah und weiteren Straßenzügen südlich des Rathauses soll ein Tourismus- und Geschäftsviertel gestaltet und attraktiviert werden.

www.hamburg.de



BID NIKOLAI-QUARTIER, HAMBURG – NIKOLAIKONTOR

Umfeldverbesserungsmaßnahmen zur Optimierung und Sanierung der Straßen und Plätze:

- Umgestaltung des öffentlichen Raums und aufwertende Gestaltung der Gehwege
- Neugestaltung des Adolphsplatzes, Belebung des Hopfenmarktes
- Erneuerung des Stadtmobiliars (Straßenbeleuchtung, Bänke, Mülleimer, Fahrradbügel)
- Öffnung der Straße Großer Burstah für den Zweirichtungsverkehr
- Verlagerung von Buslinien, Quartiers-Tiefgaragen
- Marketingkonzept und Servicemaßnahmen

Akteure: Grundeigentümer und Gewerbetreibende des Nikolai-Quartiers, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Handelskammer Hamburg

Auftragnehmer: Otto Wulff BID Gesellschaft mbH

Investitionsvolumen: ca. 10,1 Mio. Euro²

¹ Projektblatt BID Nikolai-Quartier, Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt;

Im Internet am 5.10.2011, 15:49, <http://www.hamburg.de/contentblob/2400768/data/bid-nikolai-quartier-projektblatt.pdf>

² Nikolaikontor Hamburg, Waterbound Real Estate GmbH

Im Internet am 5.10.2011, 15:22, <http://www.nikolaikontor.com>

SCHAU AN!

Zwischennutzung

in Deutschland

und

in der Schweiz

ZWISCHENNUTZUNG.NET

Zürich, Schweiz

Verein k.e.i.m. zur Entwicklung urbaner Flächen und Standorte

Internetplattform: Links und Dokumente zu Zwischennutzung,

Umnutzung, Brache, Community Development etc.

Seit 2004

Das Ermöglichen von Zwischennutzungen wird zu einem wesentlichen Moment einer sinnstiftenden Überbrückung der zeitlichen Phase zwischen dem Brachfallen einer Fläche und einer neuen ökonomischen Nutzung. Richtig eingesetzt, können Zwischennutzungen zu einem informellen Planungsinstrument werden, welche eine Win-win-Situation für alle Beteiligten ermöglichen:¹

- für den Eigentümer, indem Zwischennutzungen zu einer Pflege des Areals oder des Gebäudes beitragen, Erträge generieren, ein positives Image aufbauen und damit den Standort aufwerten;
- für die Stadt oder Kommune, indem Zwischennutzungen zu einer kulturellen, sozialen und auch ökonomischen Belebung von Orten beitragen;
- für die Zwischennutzer, indem für einen beschränkten Zeitraum Räume und Flächen zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt und Experimente möglich werden.

Eine vom Verein k.e.i.m. zur Entwicklung urbaner Flächen und Standorte in Basel eingerichtete Internetplattform informiert über die Potenziale von Zwischennutzungen und unterstützt den oftmals schwierigen Prozess in der Vernetzung der unterschiedlichen Akteure.

Den Leerstand nutzen!

ZWISCHEN | NUTZUNGS | AGENTUR

Deutschland, Wuppertal

Gewerberaumbörse und Leerstandsmanagement

April 2010–2011

Eingebunden in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt NRW“ hat die Stadt Wuppertal mit dem Projekt der „Zwischennutzungsagentur Wuppertal“ eine Anlaufstelle für Immobilieneigentümer und Nutzungsinteressierte eingerichtet, die kostenlose Beratungs- und Unterstützungsleistungen anbietet. Die Zwischennutzungsagentur verfolgt das Ziel, leerstehende Erdgeschoße in ausgewählten gründerzeitlich geprägten Stadtteilen wieder zu beleben und darüber einem weiteren Qualitäts- und Imageverlust entgegenzuwirken. Konzepte zur Neunutzung der Ladenlokale werden gemeinsam mit den Menschen in den Stadtteilen erarbeitet und umgesetzt.²



Eine kostenlose Beratungs- und Vernetzungsplattform für Eigentümer und Nutzungsinteressierte.³

- Sie hilft bei der Suche nach geeigneten Raumnehmern
- Sie hilft bei der Suche nach geeigneten Ladenlokalen
- Sie berät Existenzgründer bei der Raumsuche
- Sie vermittelt zwischen den Eigentümern und den möglichen Raumnehmern
- Sie unterstützt bei den Vertragsverhandlungen
- Sie unterstützt bei Genehmigungsverfahren

* © NRW.URBAN Service GmbH

¹ Zwischennutzung.net; Zwischennutzungsleitfaden für Industriebrachen

Im Internet am 11.10.2011 um 18:41; <http://www.zwischennutzung.areale.ch>

² Zwischennutzungsagentur Wuppertal (Hg.): Den Leerstand nutzen, Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal, Wuppertal 2010

³ Die Zwischennutzungsagentur Wuppertal

Im Internet am 11.10.2011 um 18:53; <http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de>

WÄCHTERHÄUSER LEIPZIG

Deutschland, Leipzig
Leerstandsagentur des Vereins „HausHalten e.V.“
seit 1990er-Jahren

Ziel von HausHalten e.V. ist es, beide Probleme – Leerstand in unattraktiven Lagen und kreative Raumsuchende – als Chance zu betrachten und Eigentümer mit Nutzern zusammenzuführen.

Die zentralen Ziele dieser Initiative sind:

- Zusammenführung von Eigentümern und Raumsuchenden;
- Erhalt städtebaulicher und baukulturell bedeutsamer Gebäude, die aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen keiner klassischen Instandsetzung zugeführt werden können und mittelfristig vom Abbruch bedroht sind;



EINE IDEE – KEIN LADEN?

Projekt zur Belegung leerstehender Ladenlokale in Leipzig

Leerstand in scheinbar unattraktiven Lagen trifft auf raumsuchende Existenzgründer. Vermittlung zwischen Eigentümern von leerstehenden Ladenlokalen und innovativen Nutzern. Abgestimmt auf lokale Gegebenheiten bietet HausHalten e.V. drei verschiedene Modelle zur Wiedernutzung von Ladenlokalen an. Ziele von HausHalten e.V.:

- Belegung der Erdgeschosszonen in Hauptverkehrsstraßen durch (neue) Nutzungen
- Erhaltung kulturhistorisch bedeutsamer Ladenlokale
- auch momentan „schwierige“ Läden langfristig wieder einer normalen Vermietung zuzuführen.⁵

- Beratung von Eigentümern und Eröffnung von Erhaltungsoptionen für von Abriss bedrohte Häuser. Vermittlung von Nutzern und Unterstützung bei der Akquisition von Fördermitteln;
- Akquisition von Nutzern („Hauswächtern“), die von Abbruch gefährdete Gebäude durch Eigenleistungen und mit Unterstützung durch den Verein in einen nutzbaren Zustand versetzen, und damit vermeintliche Lage- und Ausstattungsnachteile in Kauf nehmen („Viel Fläche für wenig Geld“);
- Belegung von Stadtteilen durch Vermittlung leerstehender Ladenlokale an Vereine und Künstler und Erhöhung der sozialen und kulturellen Angebote im Quartier;
- Förderung von Beschäftigung durch Einbeziehung der lokalen Bevölkerung und Handwerksbetriebe in die Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen. Unter anderem werden langzeitarbeitslose Jugendliche im Rahmen von geförderten Qualifizierungsmaßnahmen fachlich angeleitet und darüber beruflich qualifiziert.⁴

www.haushalten.org

⁴ HausHalten e. V. Wächterhäuser in Leipzig:

Im Internet am 9.4.2011 um 14:40; http://www.haushalten.org/de/waechterhaeuser_in_leipzig.asp

⁵ HausHalten e. V. Wächterläden:

Im Internet am 9.4.2011 um 16:22; <http://www.haushalten.org/de/aktuelllaeden.asp>

SCHAU AN!

Pooling und Raumbörsen

in Deutschland

FLÄCHEN.POOL NRW*

Deutschland, Nordrhein-Westfalen
Instrument zur Brachflächenmobilisierung
Seit 2009

Der Flächenpool NRW ist ein neues, derzeit in der Pilotphase befindliches Instrument zur Brachflächenmobilisierung in Nordrhein-Westfalen. Das Instrument fokussiert auf die dialogorientierte Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven für Brachflächen im regionalen, kommunalen und/oder stadtteilbezogenen Kontext. Mit dem klaren Bekenntnis zur Innenstadtentwicklung und im direkten Zusammenwirken von Kommunen und Flächeneigentümern sollen die Chancen für eine Reaktivierung ungenutzter Flächen deutlich gesteigert werden.¹

Vorteile ²

... für die Kommune:

- Eigentümer versichert seine Mitwirkungsbereitschaft vertraglich
- Hohe Reaktivierungswahrscheinlichkeit wichtiger Flächenpotenziale
- Weniger Entwicklungsdruck auf den Außenbereich
- Neutraler Dritter nimmt den Prozess in die Hand
- Mitfinanzierung der Aufklärung durch Land und Eigentümer
- Kostenklarheit und Gewissheit über Aktivierungschancen des Grundstücks
- Entwicklung neuer Perspektiven

... für den Eigentümer:

- Kommune bekennt sich mit Vorrangbeschluss zur Kooperation
- Bessere Vermarktungschancen, weniger Konkurrenz zur „grünen Wiese“
- auf Wunsch Vertraulichkeit
- Neutraler Dritter nimmt den Prozess in die Hand
- Mitfinanzierung der Aufklärung durch Land und Kommune
- Verlässlichkeit über Priorität des Standortes bei der Stadt
- Kostenklarheit und Gewissheit über Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks
- Wahrung von Perspektiven

www.nrw-flaechenpool.de



MEILENSTEINE DES FLÄCHENPOOL-VERFAHRENS

- **Konsensverfahren:** Konsensvereinbarungen mit der Kommune und Kooperationsvereinbarungen mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern sind Voraussetzung für das weitere Verfahren.
- **Qualifizierungsverfahren:** Das Qualifizierungsverfahren bündelt Interessen, Erwartungen und Ziele in einer gemeinsamen Strategie-Konferenz. Durch Moderation und Steuerung stellt der Flächenpool NRW Konflikte dar, entwickelt Lösungsansätze und formuliert konkrete Entwicklungsperspektiven aus den Zielvorstellungen der Kommune und der Eigentümer.
- **Werkplanverfahren:** Standortscharfe Untersuchungen zur städtebaulichen und ökonomischen Machbarkeit bilden die Basis für konkrete Umsetzungsstrategien. Diese münden im „Werkplan Brache“, den die Kommune wiederum als freiwillige Selbstbindung beschließt und der für die Eigentümer die Geschäftsgrundlage darstellt.
- **Finanzierung:** Transparente, anteilige Finanzierungsstufen kommen für Kommune und Eigentümer in Abhängigkeit von den erbrachten Aufklärungs- und Aktivierungsleistungen des Flächenpool NRW zum Tragen.³

* © BEG NRW, NRW.URBAN Service GmbH

¹ Flächen.POOL Nordrhein-Westfalen, Das Instrument zur Brachflächenmobilisierung

Im Internet am 09.10.2011, 11:14, <http://www.nrw-flaechenpool.de>

² Flächen.POOL Nordrhein-Westfalen, Vorteile/Leistungen

Im Internet am 9.10.2011, 11:14, <http://www.nrw-flaechenpool.de/VORTEILE-LEISTUNGEN.217.0.html>

³ Flächen.POOL Nordrhein-Westfalen, Medien des Flächenpools: Flyer Flächenpool

Im Internet am 9.10.2011, 11:14, http://www.nrw-flaechenpool.de/uploads/tx_zwexpdfplugin/2011_01_19_Folder_Flaechenpool.pdf

»Wachstum und Veränderung haben Vor- und Nachteile. Mit jeder neuen Investition in den Stadtraum entstehen Orte, an denen neue Aktivitäten entkeimen, aber auch Orte, an denen alte verschwinden. (...) Es stellt sich daher die Frage, wie sich diese Räume – ehemals Orte des lokalen Kontaktes, der Kommunikation und Aktivität – umwandeln lassen, sodass sie ihre Bedeutung in der künftigen Stadt nicht nur nicht verlieren, sondern als Zellen neuen Lebens auferstehen können. Wie kann sich der lokale Dialekt des Stadtgebrauches entwickeln, um mit den permanenten sozialen und ökonomischen Strukturänderungen zurechtzukommen?«

ARIANE MÜLLER

Internationale Best Practices

INTERNATIONALE BEST PRACTICES ZUM THEMA ERDGESCHOSSZONEN,

BEISPIELE AUS DER UN-HABITAT BEST PRACTICES DATENBANK

Die Veränderungen in der Benützung von Erdgeschoßzonen sind ein sehr spezifisches Problem in einer größeren Matrix der Veränderung der Städte. Erdgeschoße sind Teile der Stadtgestalt und direkt mit der Bau- und Wirtschaftsgeschichte der Stadt verbunden. Es ist schwierig, aus den Problemlösungen anderer Städte auf gangbare Strategien zu schließen.

Bei der Durchsicht der in der UN-HABITAT Best Practices Datenbank gefundenen Lösungen lassen sich einige Diskussionsansätze finden, die Teil einer generellen urbanen Diskussion über die Stadt und ihre Funktionen ist.

Um eine Analogie herzustellen, lohnt es sich, einen Weg zu beschreiten, der auch bei der Planung eines Quartiers in Buenos Aires eingeschlagen wurde. Um dort ein Stadtviertel zu revitalisieren, wurden zunächst die Raumgefüge untersucht. Dadurch entsteht zunächst ein Raster, in dem „Mainstreets“ erkennbar werden.

Der Begriff Mainstreets wurde im argentinischen Fall verwendet, um an die nordamerikanischen Ansätze, dem Main Street Revival, anzuknüpfen.

Der nächste Schritt im argentinischen Modell bestand darin, Bewohnerinteressen zu bündeln, sodass sie sich mit diesen Raumgefügen überlagerten, oder aber die Raumgefüge neu zu definieren, aus der Benützung der Stadt hatten sich in manchen Fällen neue Topografien ergeben.

Doch bleiben wir bei den Mainstreets, die einen Großteil der leerstehenden oder sich verändernden Erdgeschoßflächen umfassen. **MAINSTREET-KONZEPTE sind ein Teil der Ökologisierung US-amerikanischer Städte.** Der Grundgedanke ist, die Stadt zu zentralisieren, zurückgedrängte Verkehrsmodelle zu propagieren und damit dem intensiven Landverbrauch amerikanischer Städte Einhalt zu gebieten.

Der generelle Ansatz ist damit ein verkehrstechnischer. Die Mainstreet wird aus ihrer Funktion als reine Fahrstraße herausgelöst. Die Eingriffe umfassen zumeist also Gehwegverbreiterungen, neue Pflasterungen, vereinfachte Querungen und eine Verbesserung der Lichtsituation durch die

Beleuchtung der Gehwege sowie die verbesserte Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Im nordamerikanischen Raum werden Mainstreets, so die Stadt oder andere Initiativen Wert auf eine Verbesserung der Situation legen, von Planerassoziationen gemanagt. Ihnen obliegt es, **Marketingkonzepte** zu erstellen und **Kommunikation** oder **Partizipationsmodelle** mit der lokalen Bevölkerung zu etablieren. The Main Street Approach and the National Trust's National Main Street Center ist die US-amerikanische **AGENTUR**, die diese **Initiativen vernetzt und Workshops durchführt** (und ein Best-Practices-Beispiel).

Ein anderer Zugang sind die **BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS BIDs**. Ebenfalls zuerst in Nordamerika eingesetzt (in **Toronto in den 70er-Jahren**), basieren sie auf einer US-amerikanischen Legislative. Einstweilen werden sie in deutsche Städte transferiert, wo einige Städte (z. B. als Erstes Hamburg) entsprechend ihre Legislative geändert haben. BIDs sind ganz **genau festgelegte Gegenden, in denen sich per Gesetz die existierenden Geschäfte an den Maßnahmen finanziell beteiligen müssen**, sie aber auch mitbestimmen. Die Stadt ist dabei sozusagen das Inkassobüro, um Trittbrettfahrer zu vermeiden.

Eine andere Analogie lässt sich bei einigen spanischen Modellen erkennen, die im Zuge des EU-Beitritts und nach dem Ende der Diktatur ihre Innenstädte „wiederfanden“. Diese seit den 40er-Jahren deterritorierenden Räume wurden in den letzten fünfzehn Jahren mit großem Erfolg fast landesweit wieder zu Zentren umgestaltet. Das umfasste zu einem großen Teil klassische Sanierungsmaßnahmen, aber auch große **Investitionen in den ÖFFENTLICHEN RAUM**. Das Versprechen der neuen Regierung war es, das Land und die Städte der Bevölkerung zurückzugeben. Das ist mit Hilfe des öffentlichen Raums **in vielen Städten Spaniens** gelungen.

Ein kurzer Hinweis ist hier vielleicht auf San Sebastian angebracht, wo vor allem in den öffentlichen Nahverkehr und in die Gestaltung intermodaler Verkehrsknotenpunkte investiert wurde. Obwohl nicht direkt mit Erdgeschoßzonen verbunden, ist ein Programmteil darin hervorzuheben, der über Schulen und Kindergärten entwickelt wurde und der Kinder dazu bringt, wieder alleine die Straßen zu benützen, indem es sichere Wege analysiert, die es natürlich in der Form von Fußgängerkorridoren geben muss, und Schulwege (und auch andere Verbindungen) mit ihnen trainiert. Zu Fuß gehende Kinder werden zu Fuß gehende Erwachsene.

Ältere Menschen sind ebenfalls eine Zielgruppe, die stärker auf lokale Angebote angewiesen sind. Hier ist der Serviceaspekt, Lieferung nach Hause z. B., und die Ausrichtung des Angebots ausschlaggebend. Generell ist der Bedarf an Platz in den Städten (in den meisten Städten und sicherlich in Wien) vorhanden. Warum also prosperiert in manchen (auch hochpreisigen) Städten die Vermietung der Erdgeschoßzonen und an manchen Stellen ist das schwierig. Zunächst, wer sind die potenziellen Nutzer? Für die Innenstadtsanierung von **Santiago de Chile** wurden von der Stadt zwei

DATENBANKEN angelegt, die **potenzielle Nutzer und potenzielle vermietbare Flächen erhoben** (auf der Ebene von Gebäuden). Diese Datenbank wurde nicht als einfache **Informationsplattform** geführt, sondern sie sollte vor allem dazu dienen, herauszufinden, warum diese zwei Gruppen nicht oder schwer zueinander fanden und Hinweise auf mögliche Flächen und auf Verfahren (Mietzeiten, Auflagen) etc. liefern, die von der Stadt in ihren Investitionsschritten und ihrer Legislative zu berücksichtigen sein konnten.

Bei der Mainstreet-Planung von Metro Toronto herrschte ein generelles Misstrauen gegen das Verfassen von weiteren Studien, der erste Schritt bestand deshalb darin, existierende Pläne und Studien genau zu evaluieren.

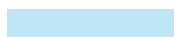
Ein großer Anteil an Bedürfnissen des täglichen Lebens, von Reparaturarbeiten bis hin zur Möglichkeit, sich auch abends noch zu ernähren, wird in den europäischen Großstädten heute von Migranten gemanagt. Ein Projekt aus der Emilia Romagna hat sich dieser Akteursgruppe angenommen, sie in ihrer wirtschaftlichen Potenzialität ernst genommen und gemeinsam Wege in die Arbeits- und Umweltschutzbestimmungen Italiens erarbeitet.

Viele deutsche Mittel- und Großstädte kämpfen mit schlechteren Voraussetzungen als Wien, bedingt durch die jahrzehntelange Zentralisierung des Einzelhandels, mit verödenen Straßen. Die Strategien, die aus **Masterplänen** und Konzepten verschiedener Städte (**Berlin, Saarbrücken, Hamburg, Mannheim...**) abzulesen sind, lassen sich in drei Gedanken bündeln: **GESCHÄFTSSTRASSEN-MANAGEMENT**, Einbindung lokaler Künstler und **GEWERBERAUMBÖRSEN**. Zusätzlich wird auf eine Attraktivierung des öffentlichen

Raums gesetzt.

WIEN steht mit seiner Vielzahl an Einzelhandelstreibenden nicht schlecht da. Auch der Bedarf an individuellen und nachhaltigen Konsumprodukten ist höher als in anderen Regionen Europas. Das eigentliche Ziel jedes Eingriffs von Seiten der Stadt wäre es, das **BEWUSSTSEIN und das Wissen um Produktions- und Konsumzusammenhänge aufrechtzuerhalten und zu schärfen**. Ausgehend von dem hohen Bewusstsein, das die Wiener Bevölkerung über Lebensmittel hat (das Kaufverhalten bezüglich Bio- und lokaler Lebensmittel wird in allen deutschen Studien als vorbildlich herausgestellt), sollte auch in Bezug auf Kleidung, Möbel, Handwerk in diese Richtung gearbeitet werden. Dies trifft sich mit dem generellen Wunsch nach Individualisierung. Hier kann mit Volkshochschulen zusammengearbeitet werden.

Ein ähnlicher Trend ist auch der sogenannte **THIRD SPACE**. Das sind **Räume, die zu einem Einkaufsangebot eine Art öffentlichen Raum zumeist in Form einer Lounge anbieten**, oder aber Kaffeehäuser, die von Modeketten betrieben werden. Dies entspricht dem Wunsch vieler jüngerer Menschen, einen Ort in der Stadt zu haben, an dem man sich aufhalten kann.



Ariane Müller war zwischen 1993 und 1996 wissenschaftliche Mitarbeiterin der Wiener Internationalen Zukunftskonferenz, gründete 1996 gemeinsam mit Gottfried Pirhofer und Kurt Plöckinger die Zukunfts.Station Wien, und koordiniert seit 1999 das UN-HABIT Best Practices Hub - Wien für die Stadt Wien. Das BP Hub-Wien sammelt innerhalb des weltweiten Best Practices Netzwerk von UN-HABITAT städtische Good und Best Practices Lösungen mit Schwerpunkt auf städtische Umwelttechnologien und regional für Mittel- und Osteuropa.



***Internationale
Referenzen***

SCHAU AN!

international

Partizipation



THE KONALA GAME

Helsinki, Finnland

Konala ist ein Nachkriegsviertel in Helsinki, das mit vielen Problemen solcher Siedlungen, darunter eine geringe Bindung und generelle Entsolidarisierung der Menschen mit ihrer Wohngegend aufweist. Um die Identität des Stadtteils zu stärken, entwickelten die Volksschulen der Gegend ein Spiel: das Konala-Spiel. Das Konala-Spiel wird auf einer selbstgezeichneten Karte des Stadtviertels gespielt. Die Stationen des Spiels sind die verschiedenen Gegebenheiten des Viertels, die Geschäfte, Nachbarschaftszentren und Parks. Das Spiel führt die Spieler in die Geschichte und Gegenwart des Viertels ein. Es muss ganz genau mit den Gegebenheiten des Viertels übereinstimmen. Die verschiedenen Funktionen der Gegend, Arbeitsmöglichkeiten, Umweltfaktoren etc. sind darauf abzulesen. Dadurch lernen Kinder ihre Gegend aus einem anderen systematischeren Blickwinkel kennen.

Kontakt:
Konala Primary School
Riihipellonkuja 2 Helsinki Finland

TRANSFORMING

NEIGHBOURHOODS

TOGETHER

Knoxville, USA

Transforming Neighbourhoods Together, TNT, setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Öffentliche Prozesse, Nachbarschaftskomitees und nicht-professionelle Planer, die entlohnt werden. TNT werden von der Stadt ausgewählt und für zwei Jahre unterstützt. In der Zeit erarbeiten sie einen Plan für die Gegend und können Forschungsaufträge vergeben. Nach zwei Jahren können sie für die Implementierung wiederum um Geld ansuchen und selbst mit der Umsetzung beginnen. Die erste TNT in Knoxville beschloss z. B. den Abriss von elf Häusern, die Sanierung von zwanzig Häusern, die Ausweitung eines Parks und die Umgestaltung von drei Parks.

Kontakt
Transforming Neighborhoods
Together 220 Carrick Street,
Suite 312 Knoxville Tennessee



NEIGHBOURHOOD

MANAGEMENT COMPANY

Rotterdam, Niederlande

NMC ist ein Konzept aus Frankreich und heißt dort Regis de Quartier. Sie sollen eine bessere Bindung der Bevölkerung an ihre Bezirke herstellen und vor allem in armen Vierteln auf niedrigem Niveau Einkommensverbesserungen für die Bevölkerung bringen. NMC wurde von größeren Hausassoziationen eingesetzt. Leute können darin Mitglied werden. Das beinhaltet, dass ihre Wohnung einmal im Jahr gestrichen wird und zusätzlich Reparaturarbeiten ausgeführt werden. Auch die Betreuung der Wohnung im Urlaubs- oder Krankheitsfall wird garantiert. Im Gegenzug sind die Mitglieder für die Instandsetzung und Säuberung, Bepflanzung etc. der öffentlichen Flächen verantwortlich. Die Genossenschaften oder Hausbesitzer beauftragen bei diesen Nachbarschaftsinitiativen alle Arbeiten, die in diesen Vierteln anfallen, Maler- und Ausbesserungsarbeiten, die gegen Bezahlung ausgeführt werden. Auftraggeber sind die einzelnen Mieter der Gegend, die Hauseigentümer und die Stadt. Solche Vereine sind kostendeckend. In Rotterdam erwirtschaften sie sogar einen Surplus.





Prozess BARACALO-CHILE

Die Revitalisierungsphase begann 1996 innerhalb des Buenos Aires City Historical Core Management Plan.

Die erste Phase konzentrierte sich auf den öffentlichen Raum, vor allem auf die Verbesserung der Gehsteige und Straßen, die Verbesserung der Beleuchtungssituation und der Straßenmöblierung sowie eine verbesserte Informationsweitergabe an die Eigentümer in Hinblick auf eine verbesserte Nutzung ihrer Grundstücke und an interessierte mögliche Nutzer. Dann, unter Ausnutzung der „Heritage“-Charakteristik des Viertels, wurde mit den lokalen Geschäftsbetreibern ein Modell entwickelt, das eine Art Wahrzeichen für die Gegend werden sollte und sie ermutigt, verschiedenste Aktivitäten rund um dieses Modell selbst zu entfalten, vor allem solche Aktivitäten, die nach außen hin Zeichen setzten. Daraus entwickelte sich das Handwerksfestival, das einmal im Jahr von der Stadt durchgeführt wird und wo verschiedene Handwerkstätigkeiten gezeigt werden, die früher das Geschäftsleben von Buenos Aires ausgemacht haben. Dieses Handwerksfestival ergänzt sich mit der Buenos Aires City Historical Core Workshop School, einer neuen Schule, die das Erlernen dieser alten Techniken (und Restaurationstechniken), die notwendig für die Altstadterhaltung sind, unterrichtet. Rund um dieses Handwerksfestival wiederum siedelten sich neue Betriebe in der Gegend an.

Die involvierten Beteiligten setzten sich zusammen aus den Gebäude- und Flächeneigentümern, den Bewohnern, den Bewohnerinitiativen und den Geschäftsbetreiberassoziationen. Die Treffen wurden angesetzt, um die generellen und spezifischen Zielsetzungen zu diskutieren.



© lien.punkt

Die Verbesserungen, die die Bewohner selbst vornahmen, addierten sich zu den Bestrebungen der lokalen Verwaltungen. Die Geschäfte sind nun alle belegt, ... die Bevölkerung blieb in ihrer Zusammensetzung stabil.

BARACALO-CHILE ökonomische Revitalisierung eines Stadtviertels in Buenos Aires

Baracalo – Chile ist ein Viertel das unter Denkmalschutz steht, es war bereits Teil eines Revitalisierungskonzepts. Es war aber auch in teilweise schlechten sozioökonomischem Zustand, und sein Geschäftsleben litt stark unter nahen Geschäftszentren. Es hat eine mittelständische Bevölkerung und eine fluktuierenden Bevölkerungsteil im unteren ökonomischen Segment.

Neben der Revitalisierung der Gebäude sollte deshalb auch ein neues Konzept für den urbanen Raum und ein ökonomisches Konzept entwickelt werden. Es war klar, dass dies nur mit den Einwohnern gemeinsam geschehen konnte. Ausgangspunkte waren: eine recht hohe nächtliche Aktivität in der Gegend, die jedoch an Vitalität verlor, tagsüber waren es vor allem Aktivitäten im tertiären Bereich. Der Straßenraum war zugesperrt, die Beleuchtungssituation war schlecht. Die gefühlte Sicherheitssituation war ebenfalls nicht besonders gut. Positive Aspekte waren die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die hohe architektonische Attraktivität.

Prioritäten: 1989 wurde ein lokaler Kongress organisiert (San Telmo Kongress), der eine große Anzahl an Bewohnern, Geschäftstreibenden, Institutionen, professionellen Planern und Studenten anlockte, damals wurden die Bevölkerungsinteressen erhoben und von da aus ökologische, soziale, städtebauliche, ökonomische, morphologische und das Stadtbauerbe betreffende Studien und Untersuchungen in Auftrag gegeben. Spezifische und unmittelbare Eingriffe wurden identifiziert und mit der Planung begonnen. Die gewählte Methode war neu, da sie mehr offene Mechanismen miteinschloss und vor allem auf die Artikulation der Planungsinteressen, der Bewohnerinteressen und der Anwendung von Koordinationsmechanismen beruhte.

Die generellen Ziele waren: Die Verbesserung der Bedingungen im öffentlichen Raum, das Schaffen einer Alternative zum nahen touristischen Zentrum, die „interessanten Gebiete“ in dem Areal zu vermehren und die offensichtliche Attraktivität des Viertels zu unterstützen.

Die spezifischen Ziele waren: Einen Weg, der die verschiedenen wertvollen räumlichen Situationen des Viertels verbindet, zu definieren, räumliche Bedingungen zu schaffen, um die Wahrnehmung des Gesamtgebiets und seiner Teile zu ermöglichen, dabei die herausragenden Komponenten zu identifizieren und eine umfassendere Benutzung zu begünstigen. Die Aktivitäten mit den Institutionen und Individuen des Gebiets, die an der Revitalisierung mitarbeiten wollten, sollten gemeinsam programmiert werden. All das wurde mit den Wünschen der lokalen Bevölkerung und der Geschäftsbetreiber mit Hilfe eines interdisziplinären Teams abgesprochen.

Projektkosten: In der ersten Phase wurde das Projekt durch finanzielle, technische und Humanressourcen der Stadt getragen, die eine Beteiligung des privaten Sektors unterstützten. Das Beispiel sollte zeigen, dass Investitionen der öffentlichen Hand zu Veränderungen führen, die eine Multiplikation der Investitionen durch solche durch Private nach sich ziehen. Im Beispiel Baracalo-Chile ist das Verhältnis 1 : 5.

Das Handwerksprogramm wurde von der Stadt gestartet und zunächst durch vor allem Musikveranstaltungen der lokalen Geschäftsbetreiber (Tango) unterstützt. Das Handwerksprojekt wird durch eine Internetdatenbank unterstützt (die auf der Stadtseite zu finden ist) mit über 500 Einträgen.

Genauere Informationen zur Legislative sind nachzulesen in: Ariane Müller: Erdgeschoßzonen, Beispiele für Lösungen zur Belebung innerstädtischer Viertel. UN-HABITAT Best Practices Hub-Wien (Im Auftrag der MA 21A)

Als Erfolgsfaktor werden die kleinen Schritte hervorgehoben, die als Trigger gegen die Deteriorierung gesetzt wurden.

Zum Projekt, das als Modell für das URB-AL Projekt der EU wurde, wurde eine CD produziert, die die einzelnen Schritte beschreibt.



© <http://www.commercedesignbrussels.be>

Key Dates: COMMERCE DESIGN MONTREAL

1995 > 1st Edition 1998 > Inauguration of Peoples Choice vote 2001 > Commerce Design Montréal Guided Tours > Sidewalk sales > Elaboration of surveys and impact measurement tools > International exposure from insertion of Design Guide in Metropolis magazine 2002 > «Outstanding Achievement Award» from the International Downtown Association (Washington DC.) > Commerce Design concept licensed to Trois-Rivières, Québec, «Séduction Design» 2003 > Commerce Design concept licensed to Saint-Étienne, France, «Commerce Design Saint-Étienne» > Commerce Design concept licensed to Times Square, New York, «Design Times Square» > Commerce Design concept licensed to Lyon, France, «Grand Prix du design Points de vente» 2004 > New Design Cities International symposium > 10th anniversary Commerce + design, les clés du succès (Commerce+Design, Keys for Success) 10+1 Designers Commerce Design Montréal

Commercial Design hat sich tief ins Bewusstsein der Menschen eingeschrieben. Insgesamt hat sich die gesamte Strategie Montreals ausgehend vom Geschäftsdesign zu einem neuen Bewusstsein für Design gewandelt.

Commerce Design Montreal

Ausgangspunkt: Montreal hatte in den 80er-Jahren einen kleinen Designboom, der auch die Gestaltung der Läden Montreals betraf und die Stadt in ein neues Licht tauchte. Die 90er-Jahre waren für diese Entwicklung jedoch ein Rückschlag, vor allem das Aufkommen von Chain Stores (titanische Konkurrenz, schreiben die Projekteinreicher) und die, wie die Projekteinreicher weiter schreiben, diskriminierende Einstellung der Kunden, die durch die Globalisierung ein neues Warenangebot zur Verfügung hatten, zwangen viele Geschäfte in die Schließung. Die Stadt Montreal entschloss sich auf Basis des Stichworts Designs in diese Entwicklung einzugreifen.

Commerce Design Montreal wurde gegründet.

Prozess: Commerce Design Montreal ist eine städtische Maßnahme, die auf Massenkommunikation setzt. Sie wurde von der Stadt Montreal gestartet, um Geschäftstreibende auf die Notwendigkeit von Design zur Verbesserung ihrer Attraktivität aufmerksam zu machen. Das Programm umfasst alle Bereiche, in denen im Einzelhandel verkauft wird.

Commerce Design Montreal hat drei Zielgruppe Geschäftsbetreiber, Architekten und Innenausstatter (Designer), die das Programm an Geschäftsbetreiber vermittelt, und die Öffentlichkeit. Commerce Design Montreal ist ein Preissystem. Es vergibt zwanzig Preise an Geschäfte, in Anerkennung ihres Designs. Der Betreiber des Programms ist der städtische Design Commissioner, durchgeführt wird es von der Montreal Chamber of Commerce. Seit 1995 wird Commerce Design Montreal von 5 Personen im Management geführt, mit ca. 30 Personen, die als Konsulenten mit Ad-hoc-Verträgen tätig sind. Durchgeführt wird es mit Hilfe der schnell dafür gewonnenen Business Assoziationen und Netzwerke. Insgesamt setzt Commerce Design Montreal auf Netzwerke. Es wird aus Mitteln der Zentralregierung

und durch Private sowie durch die Stadt finanziert. Die Stadt stellt Förderungen (Subventionen für Design und Geld für die Preise) zur Verfügung. Die Privaten stellen Anzeigenplatz zur Verfügung.

Strategie: Das Programm setzt auf größtmögliche öffentliche Wahrnehmung. Die Gewinner werden als Erfolgsgeschichten massiv über die leitenden Tageszeitungen, das Radio, Fernsehen und das Web beworben.

Der Preis umfasst auch einen peoples choice. Hier hat sich die Beteiligung von 3.700 Abstimmenden im Jahr 1998 zu 58.000 im Jahr 2005 gesteigert.

Erfolg: 7 Mio. kan\$ Ausgaben an öffentlichem Geld und 12 Jahre später hat das Programm jede Menge Daten gesammelt. Montreal hat sich einen Urban Design Knowledge Trust aufgebaut. Die Langzeitbeobachtung der Aktivitäten im Einzelhandel ist sehr zufriedenstellend. Commercial Design hat sich tief ins Bewusstsein der Menschen eingeschrieben. Insgesamt hat sich die gesamte Strategie Montreals ausgehend vom Geschäftsdesign zu einem neuen Bewusstsein für Design gewandelt. Montreal selbst soll die Stadt sein, in der die Menschen durch Design ein besseres Leben führen.



© Foto Kai-Michael Dietrich 2011 : Universität der Nachbarschaften während des Wilhelmsburglabors/Kuchensalons „Made in...! Lokale Praktiken urbaner Produktion“

Projektinfo: UNIVERSITÄT DER NACHBARSCHAFTEN (UDN)

Über einen Zeitraum von fünf Jahren (bis 2013) verhandelt das Projekt »Universität der Nachbarschaften« (UdN) das forschende Erarbeiten und Erproben zeitgemäßer Bildungsformen an der Schnittstelle von Kultur, Wissen und Stadtentwicklung.

„Universität“ verweist dabei auf die Frage, was Wissen unter der Behauptung einer „globalen Wissensgesellschaft“ sein könnte und unter welchen lokalen Bedingungen es entstehen kann – wie es in die Welt kommt. Genau davon handelt „Nachbarschaft“: von sozialen Beziehungen und lokaler Integration.

Den Ausgangspunkt der Auseinandersetzung bildet dabei eine gewöhnliche urbane Situation: ein ungenutztes und leerstehendes Gebäude, ein Zeichen des Nicht-Mehr und Noch-Nicht – das ehemalige Gesundheitsamt im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg. Hier entwickelt die UdN eigene Prinzipien des Studierens und Arbeitens, ein eigenes Curriculum: die aktive Aneignung, reale Eingriffe in die Substanz des Gebäudes und dessen programmatischer Nutzung. Möglichkeiten von Wissensproduktion und Wissensvermittlung werden in den Prozess einer konkreten Transformation eingeführt. Im 1:1-Modus wird Gestaltung von Stadt als vorhandenes bauliches, soziales, kulturelles und wirtschaftliches Geflecht untersucht.

Das Projekt Universität der Nachbarschaften ist eine Kooperation der HafenCity Universität Hamburg (HCU), der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg und Kampnagel Internationale Kulturfabrik. Es wird gefördert durch die Max Hoffmann GmbH & Co. KG.

ud.hcu-hamburg.de / udn.hcu-hamburg.de



Die Universität der Nachbarschaften (UdN) ist als Ermöglichungsarchitektur konzipiert. Das zentrale Anliegen einer solchen ist es, Situationen für räumliche Veränderungsprozesse zu schaffen, in denen die Akteure ihre Lernprozesse in neue Aktivitäten umsetzen können.

Universität der Nachbarschaften / WilhelmsburgLabor

UNTER ERMÖGLICHUNGSARCHITEKTUR versteht Urban Design/Städtebau an der HafenCity Universität (HCU) eine Architektur, die sich weniger auf das Objekt fixiert, denn auf performativ-organisatorische Prozesse bezieht. Dabei entstehen sowohl Gestalt als auch Bedeutung als Ergebnis eines sozialen Prozesses. Dieser Prozess soll und kann angeregt, kann aber in seinem Verlauf und Ergebnis nicht vorherbestimmt werden. Selbststeuerung und Selbstbestimmung folgen situationsspezifischen Merkmalen. Für ein derart architektonisches Handeln sind keine formalen Gesetzmäßigkeiten an sich anzunehmen, sondern eher ein gewisses sich im Prozess erweiterndes Repertoire von Handlungsmöglichkeiten und Erfahrungen innerhalb spezifischer Regelwerke.

Die Universität der Nachbarschaften bildete als Möglichkeitsraum, als Ort des Experimentierens und Auslotens eigener Forschungsfragen die Plattform für das WilhelmsburgLabor. Der einwöchige Workshop wurde von Studierenden im Rahmen des Urban Design Masterstudiengangs an der HCU in Kooperation mit Civic City Zürich konzipiert.

Mit dem Fokus auf die materielle Produktion in der nachindustriellen Stadt wurde dabei unter dem Thema „Made in...! Lokale Praktiken urbaner Produktion“ das Städtische auf seine ökonomischen, soziokulturellen und räumlichen Potenziale hin befragt. Ziel war es, die eigenen wie die lokalen Wissensbestände vor Ort durch einen aktiven Austausch zu erweitern. Das bedeutete auch, das Netzwerk von „Experten des Alltags“ (vgl. Rimini Protokoll) in die Laborprozesse aktiv mit einzubeziehen.

Mit dreißig internationalen und interdisziplinären TheoretikerInnen und PraktikerInnen wurde in der

Universität der Nachbarschaften gewohnt und gearbeitet, die Elbinsel auf unterschiedlichen Maßstäben exploriert und verschiedene Ansätze zur gegenwärtigen Stadt in einem offenen Prozess diskutiert und weiterentwickelt. Unser Think Tank bewegte sich dabei zwischen Universität und Nachbarschaft, zwischen Labor- und Feldarbeit, zwischen Theorie und Praxis. Erste Erkenntnisse wurden bei den abendlichen und interkulturellen „Küchensalons“ mit Gastreferenten und Nachbarn ausgetauscht und gleichzeitig reflektiert. Dieses „Learning from“ auf unterschiedlichen Ebenen schärfte das gemeinsame Interesse am Forschungsgegenstand Stadt. Mit individuellen Methoden und Feldzugängen wurden die lokalen und spezifischen Potenziale der Elbinsel durch ein kollektives Sammeln (Crowd-Sourcing) sichtbar gemacht. Sichtbar wurden schließlich die vielfältigen Gebrauchsweisen von Stadt und den daraus resultierenden Produktionsformen, die im Sinne eines „Open-End-Urbanism“ (vgl. Bart Brands/Marco Broekman) Interessierten an der Vernissage vorgestellt wurden.

Während des WilhelmsburgLabors haben unterschiedliche Akteure die „Möglichkeitsarchitektur“ der UdN erprobt und mitgestaltet. Eine unmittelbare Transformation wurde durch verschiedene Aushandlungsprozesse und die Aneignung im alltäglichen Gebrauch erlebbar. Durch die lokale Praxis des temporären Wohnens und Arbeitens in der Universität der Nachbarschaften haben wir die besondere Funktion/Bedeutung solcher flexiblen und offenen Möglichkeitsräume für die gegenwärtige Stadt und deren Bewohner erkannt. In einem Maßstab 1 : 1 wird hier diese Form der urbanen Realität weiter gelebt und praktiziert.

Das WilhelmsburgLabor „Made in...! Lokale Praktiken urbaner Produktion“ wurde von den Urban Design Masterstudierenden Tabea Michaelis und Ben Pohl sowie Imke Plinta von Civic City in Zusammenarbeit mit Prof. Bernd Kniess (HCU) und Ruedi Baur (Civic City) konzipiert. Mit der Unterstützung u. a. von Sebastian Bührig, Elke Rieger und Hans Vollmer (Masterstudierende Urban Design HCU) wurde das Labor in der Universität der Nachbarschaften im März 2010 durchgeführt. Darüber hinaus haben die interdisziplinären Teilnehmenden, die verschiedenen lokalen Akteure, die GastreferentInnen sowie die Besucher aus der Nachbarschaft an der Gestaltung des Labors aktiv mitgewirkt.

Mehr Informationen dazu siehe auch www.localproduction.net



***Wiener
Referenzen***

SCHAU AN!

in Wien



© Götz Bury/Soho in Ottakring



© VIEW, Plan

Soziokulturelle Aufwertung, Aufbau lokaler Netzwerke



© Johannes Sch

VIERTEL 4

Heumühlviertel

Kettenbrückengasse/
Heumühlgasse/WiednerStern/
Große Neugasse, 1040 Wien

Projekt zu lokalen Identitäten und unternehmerischen Entwicklungen im Heumühlviertel
2004–2005

Das Projekt Viertel4 zielt auf die Vernetzung der ansässigen Betriebe, UnternehmerInnen und BewohnerInnen, auf die Befähigung und Mobilisierung deren kreativer Potenziale mittels lokaler, zumeist gassenbezogener Workshops und der Entwicklung gemeinsamer Umsetzungsstrategien.

PlanSinn in Kooperation mit Architekturbüro Köb&Pollak im Auftrag der Bezirksvorstehung Wieden gemeinsam mit der Wiener Wirtschaftskammer und der Wiener Magistratsdirektion.

www.plansinn.at

SOHO IN OTTAKRING

Brunnenviertel, 1160 Wien

Kunstprojekt mit Schwerpunkt Kunst im öffentlichen/sozialen Raum

Jahresprogramm und Festival, jährlich seit 1999, biennial seit 2010, mit räumlicher Nutzung leerer Lokale, in Betrieb stehender Geschäfte und des öffentlichen Raums
Künstlergruppe mit Vereinsstruktur (Leitung: Ula Schneider)
Kooperationen mit KünstlerInnen, lokalen, wienweiten und internationalen Initiativen und Institutionen (Wiener Festwochen, Jüdisches Museum, Thyssen-Bornemisza Art Contemporary, Center for Central European Architecture, Architekturzentrum Wien, Hauptbibliothek Wien, GB 16, Schulen der Umgebung, etc.)

www.sohoinottakring.at

OVERVIEW

Gründerzeitgebiete in Wien

Sanierungsdiskurs zur Entwicklung von Zukunftsstrategien für die Stadterneuerung in Wien, ab 2009 (als Fortsetzung der VIEW-Tagung vom 3.12.2008)

Im Rahmen von Overview wurden von den Gebietsbetreuungen stadtteilbezogene Strategien entwickelt, die die Themen partizipative Stadtteilentwicklungsprozesse, Sanierung versus Neubau, Erdgeschoßzonen, finanzielle Rahmenbedingungen und Beteiligung bei Sanierungsprozessen in Form von Arbeitskreisen behandelten. Die Ergebnisse des Arbeitskreises „Erdgeschoßzonen“ bildeten eine der Grundlagen für die Diskussion zum Strategiekonzept „Erdgeschoßzone Wien“.

Gebietsbetreuungen Stadterneuerung im Auftrag der Stadt Wien – MA 25 in Fachdiskussion mit internen und externen ExpertInnen

www.gbster.at/projekte/stadtentwicklung/view

VIEW

Gebiete entlang des Westgürtels Wien

VIEW – Vision Entwicklung Westgürtel zu den Gebieten der Projektkoordination Stadterneuerung, seit 2008

Plattform und Entwicklungsprogramm für Stadterneuerung in Gebieten entlang des Westgürtels

Ziel sind Aufwertungs- und Identifikationsprozesse entlang des Westgürtels zu initiieren und der Aufbau einer Plattform für Stadterneuerung:

- Stärkung der Wohnqualitäten
- Aufbau und Stärkung von Netzwerken lokaler Ökonomien und Akteuren der Stadterneuerung
- Förderung und Einbindung von Kulturinitiativen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und Identität über die Bezirksgrenzen hinaus
- Blocksanierungs-Hotspots, soziale und grüne Trittsteine
- Sanierungsdiskurse OVERVIEW zu Sanierungsstrategien für dicht bebaute Gründerzeitviertel
- Belebung von Geschäftsstraßen und EG-Zonen

Projektkoordination der GB*6-9, GB*14-15, GB*16 und GB*17-18 in Kooperation mit dem Zielgebietkoordinator, der Stadt Wien MA 25 und den Bezirken

www.gbster.at/projekte/stadtentwicklung/view

SCHAU AN!

in Wien

Revitalisierung von Geschäftsstraßen



WOLKE 7 KAISERSTRASSE

Kaiserstraße, 1070 Wien

2004–2006

Im Rahmen von EU-Interreg-IIIIC POSEIDON

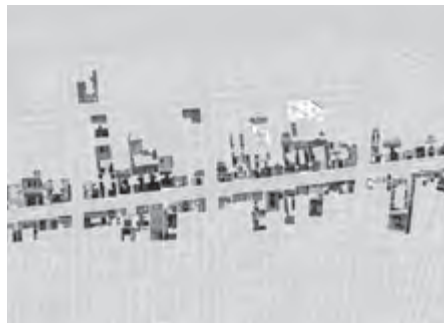
Pilotprojekt für innovatives Stadtteilmanagement am Beispiel einer Wiener Einkaufsstraße.

Ziel war die Entwicklung eines „strategischen Zentrums“ unterschiedlichster AkteurInnen, Organisationen und Institutionen vor Ort

- Aufspüren von Ideen, Gedanken und Bedürfnissen
- Bündelung von Wissen, Erfahrungen und Kompetenzen
- Aktivierung lokalen Potenzials und Einbindung in Arbeitsprozesse und Projektentwicklungen
- Impulsgeber von Netzwerkstrukturen privater wie öffentlicher Institutionen.

Wolke 7 in Kooperation mit der IG Kaiserstraße und dem Bezirk Neubau

www.wolke7.at



WESTNEUBAU

an der Kaiserstraße vernetzt
Kaiserstraße, 1070 Wien

NeuBauWest ist ein Projekt zum Aufbau und Stärkung eines Netzwerks lokaler Ökonomien in der Region „West-Neubau“ seit 2007

WOLKE 7 und artminutes
Aufbauend auf dem Wiener EU-Interregg-IIC-Pilotprojekt Kaiserstraße

www.westneubau.at



DIE GUMPENDORFER

eine aktive Straße
Gumpendorfer Straße, 1060 Wien

Revitalisierung einer Geschäftsstraße und Aufwertung der Bereiche zwischen Esterházypark und Gürtel in Mariahilf seit 2010

Mit dem Aufbau einer Schnittstelle zwischen BewohnerInnen, AnrainerInnen, Wirtschaftstreibenden, Kultureinrichtungen und Politik soll die lokale Identifikation der Nachbarschaft und das Image der Straße mittels gemeinsam entwickelter Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeits- und Wohnverhältnisse sowie der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum gestärkt werden.

Zusatzauftrag der Bezirksvertretung Mariahilf an die Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 6., 7., 8. und 9. Bezirk

www.diegumpendorfer.at



LEBENDIGE STRASSEN

Neue Impulse für strukturschwache Geschäftsstraßen

Hernalser Hauptstraße, 1170 Wien
Lerchenfelder Straße, 1070/1080 Wien
Wallensteinstraße, 1020 Wien

Pilotprojekt in drei Wiener Einkaufsstraßen
2008–2010,
im Auftrag des Magistrats der Stadt Wien, MA 18

Das lokale Gebietsmanagement zielt mit pilothaften Konzepten und der Forcierung innovativer Nutzungsmöglichkeiten auf die Stärkung strukturschwacher Einkaufsstraßen ab

Fokus liegt auf der Entwicklung weiterführender und selbsterhaltender Strukturen und neuer Anreize für HauseigentümerInnen und GeschäftsinhaberInnen:

- Steigerung der Lebensqualität durch Schaffung und Aufwertung von Aufenthalts- und Erlebnisräumen
- ökonomische Standortentwicklung, Wiener BID (Business Improvement District)
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für den lokalen Leerstand
- Aufbau nachhaltiger lokaler, regionaler und überregionaler Kooperationen

Wiener Gebietsbetreuungen Stadterneuerung im 6., 7., 8. und 9. Bezirk, im 17. und 18. Bezirk, im 20. Bezirk, in Kooperation mit dem Wiener Einkaufsstraßen-Management der Wirtschaftskammer Wien und der Plattform ServiceCenter Geschäftslokale

www.lebendigestrassen.at/projekt



© Daniele Ansidei

<http://www.gbsterne.at/projekte/kulturelle-impulse/reisebuero-ottakringer-strasse>



© Sammer/Steerwitz Architektengruppe, Büromat

MAKING IT 2

Sprache der Straße

Schönbrunner Straße, 1040 Wien

Fallstudie und Stadterneuerungsprojekt in Wieden/Margareten 2003–2006

Ziel ist die Aufwertung der Geschäftsstraße und der Lagewerte in der Umgebung und der Aufbau einer Zwischennutzungsagentur

- Wettbewerbsbasierte Vergabe freier Lokale für 1 Jahr
- Dienstleistungsbetriebe aus der kreativen Wirtschaft, künstlerischen und wissenschaftlichen Forschung
- Bildung einer Lokalgemeinschaft kulturschaffender Büros
- Rückspielen gewonnener Erkenntnisse in Forschungsprojekt zur Urbanistik („Sprache der Straße“)

Mark Gilbert/Hans Hinterholzer/Wolfgang Niederwieser in Koop. mit der GB*4-5 und dem Wohnfonds Wien

www.making-it.at

REISEBÜRO OTTAKRINGER STRASSE

Ottakringer Straße , 1160

Projekt zur Imageverbesserung einer migrationsgeprägten Einkaufsstraße seit 2009

- Temporäre Bespielung eines Erdgeschoßleerstands als „Reisebüro Ottakringer Straße“
- Umdeutung der „gefährlichsten Straße Wiens“ im Sinne der Bewußtseinsbildung durch verschiedene Formate wie geführte Touren, künstlerische Interventionen, etc.
- Versuch einer positiven Bewertung des Images der „Balkanmeile“
- Vermittlung der kulturellen Vielfalt über Diskussionsveranstaltungen und die Dokumentation der „Forschungsergebnisse“ in Form eines Reiseführers

Projekt der Gebietsbetreuungen Stadterneuerung im 16. und 17./18. Bezirk



© Rainer Dempf

UNTERNEHMEN CAPRICORN

eine Expedition durch Museen

Karmeliterviertel, 1020 Wien

Kunstprojekt zur Zwischennutzung von Geschäftslokalen als Off Space für Museen 2001

Das Projekt „Unternehmen Capricorn – eine Expedition durch Museen“ thematisiert das Verhältnis von Kultur und ihrer Geschichte zur Gesellschaft.

In Form eines Kunstprojekts im öffentlichen Raum stellen zehn von Christoph Steinbrener geladene Museen in leerstehenden Geschäftslokalen rund um den Wiener Karmelitermarkt aus. Die dort zu sehenden Exponate waren der Öffentlichkeit bisher nicht zugänglich.

Künstlerkollektiv Steinbrener/Dempf in Kooperation mit diversen Museen Wien und Wirtschaftsagentur Wien

www.steinbrener-dempf.com



PLUG IN

Leopoldstadt

Taborstraße, 1020 Wien

Lokales Stadtteilmanagement und Kulturmanagement in einer Wiener Einkaufsstraße in Leopoldstadt 2010–2015

Masterplanung zur abschnittswisen Neugestaltung der Taborstraße: „Urban Living Rooms“ als kulturell bespielte Hotspots und modern gestaltete Aufenthaltsräume im Straßenraum

Ziel ist die ökonomische Aufwertung und Profilbildung der Taborstraße und der Aufbau einer Plattform für kulturellen Austausch:

- Modernisierung durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum für mehr Aufenthaltsqualität
- Placemaking mittels Konstruktion visueller Identitäten und Belebung durch kulturelle Bespielung
- Initiierung einer internationalen Plattform für Kunst- und Kulturaustausch zwischen den Partnerbezirken Wien-Leopoldstadt und New York-Brooklyn

arge Mark Gilbert/Christian Aulinger in Kooperation mit KÖR, dem Einkaufsviertel Taborstraße – Karmelitermarkt und der Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung für den 2. Bezirk

<http://plug-in.or.at>



die GUMPENDORFER eine aktive Straße

Die Gumpendorfer Straße stellt zwischen Mariahilfer Straße und Linker Wienzeile die einzige durchgehende Längsverbindung des Bezirks Mariahilf, gleichsam dessen Rückgrat, dar. Man kann die Gumpendorfer Straße zweifelsohne als traditionelle innerstädtische Einkaufsstraße bezeichnen, in der noch vorwiegend kleinteiliger, eigentümergeführter Einzelhandel anzutreffen ist. Der östliche Teil der Straße profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Mariahilfer Straße, Naschmarkt und Innerer Stadt. Dieser Bereich weist alteingesessene Institutionen, aber auch „trendige“ und kreative Betriebe auf – und kann somit ein positives Image vorweisen. Der westliche Teil der Gumpendorfer Straße kann mit dieser Dynamik nicht Schritt halten. Durch topografische und bauliche Gegebenheiten kommt es im zentralen Bereich der Straße zu einem Bruch in der Wahrnehmung einer durchgehend ansprechenden Einkaufsstraße: hier ist keine belebte Erdgeschoßzone vorhanden, die PassantInnenfrequenz in diesem Bereich ist deutlich niedriger, die Anzahl der Geschäftsleerstände und Billigläden nimmt zu. Der Bereich zwischen Esterházypark und Gürtel stellt somit auch das Kerngebiet des Projekts „die GUMPENDORFER – eine aktive Straße“ dar, welches eine umfassende und nachhaltige Aufwertung dieses Straßenabschnitts zum Ziel hat. Weitere Schritte zur ökonomischen Standortentwicklung – etwa durch die Erfassung der Geschäftsstruktur und einer Branchen-Mixanalyse – erfolgen in Abstimmung mit der Wirtschaftskammer Wien und dem Wiener Einkaufsstraßenmanagement. Die Stärkung von Unverwechselbarkeit und Identität wird mit Hilfe eines „lokalen Gebietsmanagements“ als Kommunikations- und Koordinationsdrehscheibe in der Gumpendorfer Straße erreicht: Einen wesentlichen Bestandteil des Projekts bildet somit die Förderung der Kommunikation und Kooperation zwischen BewohnerInnen, AnrainerInnen, Wirtschaftstreibenden, Kultureinrichtungen und Politik. Die Einbindung möglichst aller AkteurInnen in „die GUMPENDORFER“ soll die Identifikation mit dem betreuten Gebiet und seinen Potenzialen, in weiterer Folge aber auch mit gemeinsam

entwickelten Maßnahmen verstärken. Das Projekt dient dazu als unabhängige und übergeordnete Anlaufstelle, die für jede und jeden offen steht, die/der etwas zur Aufwertung und Belebung der Straße beitragen will. So werden Ideen und Wünsche gesammelt und in Vernetzungsgesprächen mit den jeweils geeigneten KooperationspartnerInnen im Hinblick auf Umsetzung weiterverfolgt. Dazu zählen auch etwa eine Befragungsaktion der Wohnbevölkerung mit anschließender Diskussion der wichtigsten Themen oder laufende Kooperationen mit Universitäten, um kreative Vorschläge von Studierenden zu erhalten. Mit kostenlosen und niederschweligen Veranstaltungen wie historischen Rundgängen, Spaziergängen zu begrünten Innenhöfen oder Besichtigungen wichtiger Einrichtungen und Institutionen an der Straße sollen die BewohnerInnen „ihre“ Straße und „ihren“ Bezirk abseits der täglichen Wege näher und besser kennenlernen und somit eine höhere Identität mit dem jeweiligen Stadtteil entwickeln. Mit dem Projekt „die GUMPENDORFER – eine aktive Straße“ steht erstmals eine eigene Marke zur Verfügung, die die Vielfalt dieser Straße erheben und anschließend in Form von Aktivitäten den BewohnerInnen des Bezirks präsentieren kann. So wird auf vielfältige Weise für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen dazu beigetragen, die Identifikation der Wohnbevölkerung mit ihrer Straße, ihrem Wohnumfeld nachhaltig zu stärken.

die GUMPENDORFER eine aktive Straße

Mittelgasse 6, 1060 Wien

www.diegumpendorfer.at

Projektleitung: DI Markus Steinbichler

SOHO in Ottakring

SOHO

in Ottakring

Brunnengasse 68/9, 1160 Wien

www.sohoinottakring.at

Projektleitung: Ula Schneider

Soho in Ottakring ist ein Kunstprojekt und -festival, welches seit 1999 jenseits der Wiener Gürtelgrenze eine konkrete Intervention im Stadtraum darstellt. Ort für künstlerische Auseinandersetzung und Präsentationen ist vorwiegend das Ottakringer Brunnenviertel in Neulerchenfeld (Wien, 16. Bezirk), mit öffentlichen Präsentationen während des – bis 2010 jährlich, nun biennial – stattfindenden zweiwöchigen Festivals im Mai.

Das Brunnenviertel befindet sich außerhalb des Gürtels im gürtelnahen, dicht bebauten Stadtgebiet rund um den Brunnenmarkt. Es hat eine Fläche von ca. 20 ha und ca. 8000 BewohnerInnen. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund beträgt 36 %.

In kontinuierlicher Arbeit fokussiert SohoinOttakring auf Aspekte der Stadt(teil)entwicklung, künstlerische Interventionen und Möglichkeiten der Partizipation im lokalen Umfeld. Wesentliches Merkmal sind Kooperationen mit verschiedenen örtlichen Gruppen und Institutionen (Gebietsbetreuung, Schulen, Jugendzentren, Geschäftsleute ...), mit KünstlerInnen auf nationaler und internationaler Ebene sowie die Nutzung des öffentlichen Raumes während des 2-wöchigen Festivals Ende Mai.

Als Projekt- und Präsentationsorte dienen: der öffentliche Raum, leerstehende Geschäftslokale, belebte Geschäfte und Stände am Brunnenmarkt, Gasthäuser, KünstlerInnenateliers, Galerien, Ausstellungsräume sowie Schulen der Umgebung.

Projekte, die sich auf räumliche Fragen beziehen und, ausgehend von den Erdgeschoßzonen, weiterführende Themen im sozialen Raum aufmachen, also nicht nur leere Gassenlokale „befüllen“, sind ein besonderes Interesse.

2011 wurde SohoinOttakring neu konzipiert und ein Jahresprogramm mit „Werkzeug-Gespräche“ zum Thema „Unsicheres Terrain“ entwickelt. Die Werkzeug-Gespräche sind eine Veranstaltungsreihe mit Projektpräsentationen, Diskussionen und informellem Austausch und haben zum Ziel, Möglichkeiten und Auswirkungen gestaltender künstlerischer Praxis im urbanen Raum – auch im internationalen Vergleich – zu erforschen, zu erweitern und zu begleiten. Die Werkzeug-Gespräche ermöglichen zudem Einblick in jene Projekte, die bei Soho 2011 erarbeitet werden: „Regendering Media“ von Hansel Sato, „Generation Overview“ von Kili Schmid sowie „At the End of the Street“ von ONORTHODOX (Margot Deerenberg, Thomas Stini).



© Götz Bury

PLUG IN

Leopoldstadt

Taborstraße



© Mark Gilbert

Die Taborstraße, die zu den ältesten Straßen des Bezirks Leopoldstadt zählt, bildet die Ader eines stark in Transformation begriffenen Stadtteils rund um das Karmeliterviertel in Leopoldstadt. Nahe dem hochfrequentierten Umsteigplatz Schwedenplatz und der Freizeit- und Erholungsmeile Donaukanal entstehen immer mehr Leuchtturmprojekte, wie der 2011 eröffnete Sofitel-Tower von Architekt Jean Nouvel. Am Karmelitermarkt entstehen mehr und mehr schicke Lokale, zum Wochenende hin finden auch Bauern- und Flohmärkte statt und ziehen weitere vorwiegend junge und kulturell interessierte BewohnerInnen in den Bezirk. Das Umfeld der strukturschwachen Einkaufsstraße drängt auf eine kulturelle Veränderung und ökonomische Aufwertung ihrer verbindenden „kulturellen Achse“.

Am 30. März 2010 wurde ein Masterplan zur abschnittswisen Neugestaltung der Taborstraße der Stadt Wien präsentiert. 2011 kommt es zur Ausführung des ersten von fünf geplanten Urban Living Rooms, individuell gestaltete Straßenräume mit hoher Aufenthaltsqualität, spezieller Beleuchtung und Stadtmöblierung sowie, als besondere Qualität, Kunst im öffentlichen Raum. Mit Stadt Wien und KÖR wurden Vergabemodalitäten für künstlerische Leistungen ausgearbeitet, Kooperationspartner in Brooklyn wurden angesprochen.

Plug In: Leopoldstadt zielt auf die Strategie des Placemakings mittels Einsatz von Kunst und Kultur und Umgestaltungsmaßnahmen zur Neudefinition der Taborstraße als kultureller Achse.

- Belebung durch kulturelle Bespielung
- Modernisierung durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum
- Aufwertung mittels Konstruktion visueller Identitäten und Branding
- Initiierung einer internationalen Plattform und eines Experimentierfeldes für Kunst- und Kulturaustausch zwischen den Partnerbezirken Wien-Leopoldstadt und New York-Brooklyn

Plug In

Taborstraße

Hollandstraße 8/2/1, 1020 Wien

www.trans-city.at

Konzept & Organisation: Mark Gilbert & Christian Aulinger

MAKING IT

Sprache der Straße

making it 2 / sprache der straße ist ein Projekt, das neue Architektur und Urbanismus fördert und sich mit den Themen Standortpolitik, Kultur und Stadtforschung auseinandersetzt. Das Projektziel ist die nachhaltige Belebung und Aufwertung eines Stadtquartiers durch die gezielte wirtschaftliche und publizistische Förderung von jungen ArchitektInnen und Kulturschaffenden aus den alliierten Berufsdisziplinen. Das Projekt bietet seinen 9 TeilnehmerInnen leerstehende Straßenlokale im 5. Wiener Gemeindebezirk mietenfrei als Arbeitsstätte für den Zeitraum eines Jahres an. Als Gegenleistung verpflichten sich die TeilnehmerInnen zur Durchführung eines Forschungsprojekts zum Thema sprache der straße. Die Resultate dieser Forschungsarbeiten werden sowohl im öffentlichen Raum als auch im Print- und Digitalformat veröffentlicht. Weiters bietet das Projekt den Besuchern eine „Projektzentrale“ – ein 430 m² großer, im Projektgebiet liegender Raum, der für Ausstellungen, Präsentationen, Veranstaltungen, Feste und als Diskussionszentrum genutzt wird – worin sowohl neue Arbeiten der Projektteilnehmer, als auch aktuelle Themen der Architektur und des Urbanismus präsentiert werden. Als Ausstellungs- und Veranstaltungsort wird die Zentrale täglich von der international tätigen Architekturgalerie „framework“ professionell betreut und BesucherInnen eine Café Bar anbieten. Das Projekt spielt sich in der Schönbrunner Straße zwischen Ramperstorffergasse und Hundsturm ab: Ein Gebiet in Umwandlung, wo neue urbane Trends auf ein klassisches Wiener Straßenbild treffen. Die zahlreichen Geschäftslokale, die längere Zeit leer gestanden sind, deuten auf einen Strukturwandel im Kleinhandel und Änderungen in der Bevölkerungsstruktur hin. making it 2 / sprache der straße sieht diese Abwandlungen des Stadtteils als urbanes Potenzial und versucht, neue Nutzer und Nutzungen dafür zu fördern.

Making It

Sprache der Straße

www.making-it.at

Projektnehmer: Mark Gilbert
Hans Hinterholzer, Wolfgang Niederwieser

Die Sprache der Straße als Fragestellung

Sprachen dienen nicht nur zur Beschreibung und Abbildung unserer urbanen Welt, sondern sie tragen auch zu ihrer (Neu-)Erfindung, Weiterentwicklung und Gestaltung bei. Ausgehend von der Idee, dass Kommunikation sich durch Sprachen konstituiert, setzt sich making it 2 / sprache der straße das Ziel, die weite Bandbreite der urbanen Kommunikation zu erforschen. Können Formen des menschlichen Handelns jenseits des Gesprochenen oder des Geschriebenen als Sprachen betrachtet werden? Sind soziale Praktiken wie z. B. Körperhaltung, Mode, Raumaufteilung der Straße oder sogar Gebäudeformen strukturierte oder gar konstruierte Kommunikationsformen, die als Sprachen verstanden werden können? Wie entstehen die lokalen Formen dieser nonverbalen Kommunikation? Wie hängen diese mit den Erscheinungen der globalen Kulturindustrie zusammen oder wie behaupten sie sich dagegen?

Das Ziel dieses Projekts ist die Aufwertung und Belebung des Stadtviertels um die Schönbrunner Straße von der Reinprechtsdorfer Straße in Richtung „Freihausviertel“. Diese Belebung soll durch die Vergabe von zirka 8 leerstehenden Geschäftslokalen an – von einer Jury ausgewählte – VertreterInnen der unten angeführten Zielgruppe eingeleitet werden. Die TeilnehmerInnen werden diese Geschäftslokale als Arbeitsraum benutzen, selbst Forschungsprojekte über das Thema sprache der straße erarbeiten und diese dem Publikum im öffentlichen Raum präsentieren. Längerfristiges Ziel der Projektbetreiber ist die Prolongierung der Mietverhältnisse mit den TeilnehmerInnen. Das Projekt making it 2 / sprache der straße soll zur Bildung einer Lokalgemeinschaft kulturschaffender Büros führen, die weiterhin Beiträge zur Diskussion urbaner Fragestellungen und zur Lösung städtebaulicher Aufgaben in interdisziplinärer Zusammenarbeit liefern kann.

WOLKE

7

WOLKE

7

Kaiserstraße

www.wolke7.at

Wolke 7 sind: Angela Heide, Franz Denk, Bernadette Ruis, Christa Salchner

Im Herbst 2002 schlossen sich die vier Wiener Büros artminutes, archipel architekten, dsp-architekten und inprogress consulting zusammen, um unter dem gemeinsamen Label WOLKE 7 an der Konzeption, Entwicklung und Umsetzung innovativer Projekte und nachhaltiger Ideen im Bereich lokales Stadtteilmanagement zu arbeiten. Seit 2003 setzte WOLKE 7 in Neubau-West Impulse zur Stadtteilentwicklung. Mit dem Startprojekt „HINTERHOF 7“ wurde im Zuge eines interdisziplinär durchgeführten Vernetzungsprojekts die liegenschaftsübergreifende Bespielung eines innerstädtischen Wohnblocks im 7. Bezirk getestet. Der überwältigende Erfolg des Projekts führte über weitere Veranstaltungen und Workshops für EU-Partner (Helsinki, London) schließlich zur Konzeption eines mehrjährigen Pilotprojekts, das von der Stadt Wien, dem Bezirk Neubau und der EU kofinanziert wurde. Innerhalb des europäischen Netzwerks POSEIDON (Amsterdam, Stockholm, Genua, London, North Kent) wurde das Projekt „WOLKE 7 Kaiserstraße“ realisiert.

Die konzeptionellen Ansätze lauteten:

- Transdisziplinarität und Verankerung vor Ort
- Impulssetzung zum Zwecke der Aufwertung der Kaiserstraße
- Identitätsstiftung und Nachbarschaftsvernetzung.
- Rückkoppelung der Arbeit durch internationalen Erfahrungsaustausch

Die Arbeitsfelder umfassten:

Webseite und Kommunikation; Raummanagement und kulturelle Bespielung; Stadtstruktur und Hauseigentümerkontakte; Netzwerk Nachbarschaft und Dokumentation.

Nach Beendigung des EU-Projekts arbeitete WOLKE 7, kofinanziert durch den Bezirk Neubau, bis zum Jahr 2009 auf lokaler Ebene weiter und setzte unterschiedliche soziale, kulturelle, stadträumliche und vernetzende Aktivitäten im „Westend“ des 7. Bezirks, später dann auch in der übrigen Stadt. So konnte das anfängliche Zielgebiet „Kaiserstraße“ in den vergangenen Jahren sukzessive ausgeweitet werden. Heute sieht

sich WOLKE 7 als Initiator und Impulsgeber neuer, offener Formen von Kommunikation und innovativer Stadtteilarbeit. Hauptaugenmerk ist dabei die unterstützende Arbeit in Zusammenhang mit Fragen des urbanen Lebens für alle Altersstufen und soziale Gruppen.

Insgesamt wurden in den vergangenen neun Jahren rund 100 Veranstaltungen und Aktivitäten durchgeführt. Zu den wichtigsten zählten:

- 2003–2006** HINTERHOF 7: Aktionen in Hinterhöfen und auf der Straße
- 2004** gegenLICHT: Designmarkt im Prekarium mit Rahmenprogramm
- 2004 flf.** Interviewserie „Museum des Alltags – Bewohner und Geschäftsleute erzählen“
- 2005–2007** sidewalk CINEMA: Public-Art-Projekt an der Schnittstelle von Stadt, Video und Kommunikation
- 2006** Internationaler Kunstsackerl-Wettbewerb für die Kaufleute der Kaiserstraße, in Kooperation mit der Hochschule für Angewandte Kunst
- 2006–2009** Prekarium: Kulturschaffende sind „Zu Gast bei WOLKE 7“. Ausstellungen, Installationen, Videos, Performances, Kommunikation
- 2007** city system/s: ein theoretischer Stadtdiskurs, der als Buch erschien
- 2007 flf.** „Geschichten von der Stadt – Feldforschung mit Akteuren in „NeuBauWest““
- 2008–2010** Projektpartner bei „Lebendige Lerchenfelder Straße“
- 2008** „Straßenfeger und Gassenhauer“ 5 Kunstprojekte im Öffentlichen Raum
- 2010** Gallery Hopping – ein temporäres mobiles Leitsystem im öffentlichen Raum



OVERVIEW

Visionen für lebendige Erdgeschoßzonen am Westgürtel



© Sabine Gruber

OVERVIEW entstand 2009 aus dem Vorläuferprojekt „Visionen Entwicklung Westgürtel“ (VIEW) im Auftrag der Stadt Wien. Da die Erneuerung eines gründerzeitlich geprägten Stadtteils eine umfassende Herangehensweise erforderte, spannte das Projekt den Bogen über folgende Themen: Beteiligung bei der Sanierung, finanzielle Rahmenbedingungen, Sanierung vs. Neubau, stadtteilbezogene Strategien und last but not least: Erdgeschoßzonen (EG-Zonen). Im Folgenden konzentrieren wir uns auf die Darstellung des Arbeitskreises EG-Zonen.

Das Grundproblem stellt der relativ hohe Anteil von leerstehenden Lokalen dar. Als Hauptursachen wurden die baulichen (Lokale entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard) und andererseits in ökonomischen Voraussetzungen (Shopping Malls an der Peripherie; zu hohe Mieten in Bezug auf die Lage) identifiziert. Die Leerstände sind nicht nur ein ökonomisches Problem, sondern werden auch atmosphärisch sehr negativ wahrgenommen. Das Ziel des Arbeitskreises war es daher, Lösungen dafür zu entwickeln, wie die damit verbundene Abwärtsspirale gestoppt und den Straßenzügen neues Leben eingehaucht werden kann.

Das interdisziplinäre Team holte dafür Expertisen von RaumplanerInnen, StadtplanerInnen, SteuerberaterInnen und UnternehmensberaterInnen ein. Sie luden zu einem Workshop mit betroffenen HausverwalterInnen, HauseigentümerInnen, ImmobilienentwicklerInnen, Geschäftsleuten und VerwaltungsmitarbeiterInnen. Da bereits viel Erfahrungswissen vorhanden war, sah das Team seine Aufgabe darin, die Erkenntnisse in Bezug zu setzen und erstmals systematisch auszuwerten.

Daraus entstand ein umfassender Katalog mit Lösungsvorschlägen, die auf unterschiedlichsten Ebenen ansetzen: Das Spektrum reicht von der Neukonzeption der Einkaufsstraßenentwicklung über Subventionen für Gründerzeitgebiete bis zur ganzheitlichen Betrachtung von Gebäuden. Als zentrale Hebel, die parallel begonnen werden können, lassen sich folgende Ansatzpunkte hervorheben:

Architektonisch wurde der Verschränkung von EG-Zonen und Straßenraum als Verbindung zwischen öffentlichem und privatem Raum große Bedeutung zugeschrieben.

Die Steuerung über finanzielle Anreizmodelle – Bonus-Malus-System als Kombination von finanzieller „Bestrafung“ und finanziellen Begünstigungen sowie die Steuerung über gesetzliche Regelungen wie etwa ein Masterplan „Öffentlicher Raum“ oder das Verbot der Widmung von Minigaragen wurden empfohlen.

Ein Instrumentarium für Zwischennutzungen, verstärkte Lobby- und Netzwerkarbeit, die Beantragung bestehender Fördermöglichkeiten und die Beauftragung wissenschaftlicher Grundlagenarbeit erschienen als sofort mögliche Maßnahmen.

Als machbare Verbesserungsmaßnahmen wurden unter anderem die Lockerung des Wohnungsschutzes, die Begrenzung der Einkaufszentren-Entwicklung und die Initiierung von Pilotprojekten angeführt.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Realisierungschancen gelegt. Dafür wurde eigens zu einer Umfeldanalyse eingeladen. Als Hauptakteursgruppen wurden HauseigentümerInnen und Hausverwaltungen, Stadtverwaltung, Stadtpolitik, Bundesgesetzgebung, Förderfonds und Interessenvertretungen aus der Wirtschaft herausgefiltert, die auch in Zukunft in die Konzeptentwicklung einzubinden sind.

Für eine erfolgreiche Revitalisierung wird es ausschlaggebend sein, dass ein Umdenken in der gesamtstädtischen räumlich-ökonomischen Stadtentwicklung stattfindet und die vielen erforderlichen Maßnahmen in einem Gesamtkonzept mit klaren Zuständigkeiten und Zeitplan zusammengeführt werden.

Overview

Visionen für lebendige Erdgeschoßzonen am Westgürtel

Wann: Apr.-Dez. 2009

Projektleitung: DI Andrea Mann

Arbeitskreisleitung: Mag. Sabine Gruber, M.C.D. und

DI Christiane Klerings

*»Erdgeschoße sind das Gesicht der Stadt
Ausblicke und sind mehr oder weniger
in Form von Vorgärten, Hochparterre
öffentlichen Räumen des Gehsteiges und
Orte, an denen unter verschiedensten
physischen und sozialen Bedingungen
diskutiert, ausgeruht, ausgestellt, gepflanzt,
und verdunkelt wird. Sie repräsentieren
Nutzungsspektrum ein wichtiges
Vielfalt, die die Urbanität und Attraktion
Besuchende und Zuwandernde prägt.
diesen Teil ihres Gesichtes sorgsam zu
überlegt zu gestalten. Es lohnt sich
kultureller und politischer Hinsicht.«*

auf Augenhöhe. Sie bieten Einblicke, semipermeabel durch Zwischenräume oder anderen Abstandsvarianten von den der Straße getrennt. Ergeschoße sind wirtschaftlichen, ästhetischen, materiell-gewohnt, verkauft, gegessen, gefeiert, aufbewahrt, ein- und ausgetreten, beleuchtet in diesem breiten funktionalen Element der notwendigen städtischen städtischer Räume für Ortsansässige, Deshalb ist jede Stadt gut beraten, pflegen und im Falle von Veränderungen längerfristig in wirtschaftlicher, sozialer,

AUSBLICHE

Was kommt nach dem Handel?

Wie entsteht das Neue?



AUSBLICHE

Die Umstrukturierungsprozesse im Handel wie im Dienstleistungs- und gewerblichen Bereich stellen die Entwicklung der EG-Zone vor große Herausforderungen. Es ist aber auch festzustellen, dass die erwähnten strukturellen Veränderungen auch mit einer Entgrenzung der Unternehmenszusammenhänge und der Standortanforderungen einhergehen. Kundennähe und Er-

reichbarkeit, preiswerte Raum- und Flächenangebote, innerstädtische Lage und Infrastruktur wie auch eine kleinräumige Mischung und Anpassung an bestehende städtische Strukturen gewinnen an Bedeutung.¹ Gleichermaßen stehen demografische Veränderungen und eine zunehmende Internationalisierung der Gesellschaft in Zusammenhang mit neuen Haushalts- und

Lebensmodellen und neuen Anforderungen an die Qualität städtischer, urbaner Strukturen und Nutzungsangebote. Lebendige städtische Quartiere erfahren eine erhöhte Wertschätzung. Ältere wie auch jüngere Menschen und gar wieder junge Familien suchen wieder zunehmend die Vielfalt von Service-, Sozial-, Kultur- und Bildungsangeboten im städtisch urbanen Kontext.

RAHMENBEDINGUNGEN UND TRENDS

- Der weitere Ausbau der autogerechten Stadt, bei der der öffentliche Straßenraum den menschlichen Maßstab und seine „Sphäre“ zu verlieren droht
- Flexibilisierung der Arbeitswelt, Technisierung der Produktionsabläufe, Auflösung der kleinteiligen Handels- und ortsgebundenen Wirtschaftsbeziehungen
- Entfunktionalisierung und Entleerung der Produktionsstätten, Auslagerung von Gewerbe und Großhandel an und vor den Rand der Stadt
- Tiefgreifende Veränderung im Handel, verbunden mit einer verstärkten Konzentration von Geschäftsflächen und einem ständig steigenden Filialisierungsgrad

ABER AUCH

- neue Verflechtungsbedarfe von Wohnen und Arbeiten, Kultur und Freizeit
- steigendes Bewusstsein und erhöhte Wertschätzung für lebendige, urbane städtische Quartiere
- neue Anforderungen an die Ausgestaltung der Mobilität mit dem Bedarf nach kurzen Wegen und der Förderung der Schnittstellen der Verkehrssysteme untereinander
- Ältere wie jüngere Menschen und gar wieder junge Familien suchen zunehmend die Vielfalt von Service-, Sozial-, Kultur- und Bildungsangeboten im städtischen Kontext

¹ Betül Betschneider: Remix City, Nutzungsmischung: Ein Diskurs zu neuer Urbanität; Frankfurt/Main 2007, S. 46 f.

Es liegt auf der Hand, dass diese Ausdifferenzierung von Wirtschaft und Gesellschaft auch zu neuen Verflechtungsbedarfen und räumlicher Nähe zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit führen werden. Die Sicherung, Förderung und Stimulierung urbaner Qualitäten im Kontext der vorhandenen Stadt wird zu einem wichtigen Handlungsfeld der Stadtentwicklung. Zudem kann auch kein Zweifel daran bestehen, dass der weiteren unkontrollierten Flächenausdehnung der Städte in die Region hinein und der Entwicklung von nicht integrierten, großflächigen Einzelhandelsstandorten dringend Einhalt geboten werden muss.

Eine Frage, die vor allem für die zahlreichen Erdgeschoßlagen in den Bestandsgebieten außerhalb der zentralen Einkaufslagen von Relevanz ist. Notwendig wird eine Neupositionierung der funktionalen, kulturellen und letztlich auch der ökonomischen Bedeutung der Erdgeschoßzone in der Stadt. So könnte Wohnen in EG-Zonen das momentane Nutzungsspektrum insbesondere in verkehrsberuhigteren Zonen erheblich aufweiten. Insbesondere Erdgeschoße mit einem Ausgang

Was kommt nach dem Handel?

und einer Orientierung zu einem attraktiven Innenhof könnten auch im dichten Gefüge der Stadt Raum für alternative Lebens- und Wohnvorstellungen gerecht werden.

In diesem Zusammenhang müssen besonders jene Modelle als positiv herausgestrichen werden, welche eine Erweiterung des öffentlichen Raums durch die Zugänglichkeit, das Zur-verfügung-stellen einer öffentlichen Infrastruktur und eine Bezugnahme auf das öffentliche Leben gewährleisten (dies sind unter anderem: Durchgänge zu zusammengelegten Hinterhöfen/ überdachte Aufenthaltsbereiche und Arkaden/institutionalisierte öffentliche Räume in den Bereichen Spiel, Sport und Kultur, Gemeinbedarfseinrichtungen/ kreative Betriebskonzepte des „verlängerten Wohnzimmers“, gastronomische Angebote, ethnische Ökonomien und Hybride von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben).

Das Grün im Hinterhof als kostbare Ressource inmitten der Stadt erhält auch deswegen nur wenig Anerkennung, weil sich in einem Mehrparteienhaus klare Verantwortlichkeiten schwer verwalten lassen. Eine Zuordnung des Hinterhofs zu einer Wohnung im Erdgeschoßbereich kann auch zu einer Innenhofpflege und -begrünung und damit zu einem indirekten Vorteil für die gesamte Hausbelegschaft führen. Besonders für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen könnten hier barrierefreie qualitative neue Wohnmodelle entstehen.²

MEHRWERT ERDGESCHOSS

- Günstige Mietkonditionen bieten gute Bedingungen für Unternehmensgründer. In Verbindung mit Beratungs- und Förderstrategien für Starter und/oder lokale Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte bieten sie interessante Raumangebote zur Förderung der lokalen Beschäftigungssituation in den Stadtteilen, beleben und intensivieren das Zusammenleben im Stadtteil und wirken darüber auch sozial integrierend.
- Der direkte Bezug zum öffentlichen Raum der Stadt generiert besondere Lagewerte für öffentlichkeitsorientierte und davon abhängige Nutzungen (Geschäftslokale, soziokulturelle Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen).
- Attraktive Erdgeschoße erhöhen den „Marktwert“ und damit die Vermietbarkeit auch der oberen (Wohn-)Geschoße und darüber hinaus die Attraktivität und Lebensqualität im direkten Umfeld.
- Genutzte Erdgeschoße werden instand gehalten und bewirken so einen Werterhalt der Immobilie.
- Über ihre symbolische Wirkung stützen (Zwischen-)Nutzungen in den Erdgeschoßen Aufwertungs- und Erneuerungsprozesse in den Stadtteilen bzw. in einzelnen Straßenzügen. Sie fördern Lebensqualität und verbessern die öffentliche Wahrnehmung in und für den Stadtteil oder die Nachbarschaft. Gerade in den Stadtteilen mit erhöhtem Erneuerungs- bzw. Entwicklungsbedarf ist dies von hoher Bedeutung.
- In besonderer Weise können Zwischennutzungen in den Erdgeschoßen auch dazu beitragen, bürgerschaftliches Engagement und Beteiligung sowie die Verantwortung für Stadtentwicklungsprozesse zu fördern.
- Barrierefreie Zugänge im Erdgeschoßbereich erleichtern nicht nur mobilitätseingeschränkten Personen den Wohn-, Arbeits- und Lebensalltag, sie entsprechen auch in einer alternden Gesellschaft gegenwärtigen Wohnansprüchen und können einen integrierenden Effekt auf die soziale Durchmischung ausüben.

² Die Empfehlungen beziehen sich auf die Ergebnisse aus dem Arbeitsgespräch mit dem Partnerbüro ARGE DENK&MEINDL am 21.4.2011 am IFOER

Es gibt sie, die neuen Gründungspioniere.

NEUE GRÜNDUNGSPIONIERE

Es gibt sie, die neuen Gründungspioniere. Für viele kulturelle und soziale Initiativen, für (junge) Unternehmensgründer oder für Kreativbetriebe wird die Erdgeschoßzone zur besonderen Adresse und Identifikationsgrundlage für einen offenen und kommunikativen Lebensstil. Meist sind es auch günstige Mietkonditionen und im Besonderen der direkte Bezug zum öffentlichen Raum der Stadt, die Lagewerte generieren, die anderswo in der Stadt nur selten zu finden sind.

Leerstehende Ladenlokale werden zunehmend als Chance einer städtischen Innenentwicklung gesehen. Sie bieten Räume für Nutzungen, die ansonsten nur schwer realisiert werden können. Erfolgreiche (Zwischen-)Nutzungen der Erdgeschoßzonen können Standorte und ganze Straßenzüge neu definieren und darüber ein Plus für die Nachbarschaft und für den Stadtteil generieren.¹

In gründerzeitlichen Blockrandstrukturen finden sich nach wie vor genügend einst als Werkstätten genutzte, heute vom städtischen Kontext abgeschnittene Hinterhoftrakte, die so über eine Erdgeschoß Wohnung an die Straße angebunden und damit wieder in das städtische Gesamtgefüge aufgenommen werden könnten. Insbesondere gilt dies für Wohnmodelle, bei denen Wohnen und Arbeiten in einem räumlichen Kontext organisiert werden müssen. Die direkte Anbindung an das öffentliche Leben auf der Straße in Kombination mit einer privaten Zone im Rückbereich haben schon diverse Dienstleister als Mehrwert erkannt und als Umwegrentabilität einzusetzen gewusst.

In diesem Zusammenhang muss auch ein Blick auf vernachlässigte Bereiche der Stadt mit großen Anteilen an schwer sanierungsbedürftigen, doch günstig zu erwerbenden Gassenlokalen geworfen werden, und damit auch ein Fokus auf ethnisch stark durchmischte Quartiere. Gerade in den migrationsgeprägten Vierteln der Stadt zeichnen sich Straßenzüge vielfach durch eine hohe Dichte von Handel, Dienstleistung und Gastronomie aus und tragen zu einer Revitalisierung des urbanen Lebens bei. In der Greißlerei von damals kaufen wir heute am Sonntag, wenn die Supermärkte geschlossen haben, Fladenbrot und schwarze Oliven. Klein- und Mittelunternehmen werden trotz erschwelter Lebensbedingungen durch ihre spezifischen sozialen Aktivitäten und ihre Selbstorganisation abseits vielfältiger rechtlicher Schranken und gesellschaftlicher Konventionen zu individuellen Erfolgsgeschichten.

Werden diese von Politik und Stadterneuerung als revitalisierende Kräfte der Stadterneuerung erkannt, wie beispielsweise SOHO Ottakring weit über nationale Grenzen hinaus bekannt wurde, können diese Parallelgesellschaften und -märkte in den städtischen Lebenskreislauf eingebunden werden und damit urbane Transformationsprozesse aktiv gestaltet werden. Der Ausdruck einer solchen Kombination aus Clustermanagement und des aktiven Eingreifens eines kulturellen Milieus in sein städtisches Lebensumfeld bindet Menschen sozial und ökonomisch an einen Ort und bildet darüber hinaus unverwechselbare Profile, „Grätzl“, oder lokale Identitäten heraus.

In der Greißlerei von damals kaufen wir heute am Sonntag, wenn die Supermärkte geschlossen haben, Fladenbrot und schwarze Oliven.

Migrantische Ökonomien organisieren große Anteile der gewerblichen Infrastruktur und sind damit selbst eine wesentliche strukturelle und gesellschaftliche Basis im Bereich der Nahversorgung der städtischen Bevölkerung. Für lokale und ethnische Ökonomien sind ihre sozioökonomischen Strategien jedoch oft existenzielle Voraussetzung, erfolgen ohne wirtschaftliche Rücklagen, stützen sich auf sensible soziale Beziehungsgeflechte, benötigen informelle Märkte und Tauschbeziehungen und werden parallel zu formellen Arbeitsmärkten organisiert.²

AKTIVIERUNGSKONZEPTE

Als wesentliche Elemente eines erfolgreichen Aktivierungsprozesses werden eine konsequente und innovative Anwendung des bau- und planungsrechtlichen Instrumentariums und informeller Planungsinstrumente, eine aktive Vermarktung des „Produkts“ Nutzungsmischung mit einem effizienten Projektmanagement, die Unterstützung durch die Kommunalpolitik sowie eine intensive Information und Beratung der Träger und Nutzer gesehen.³

¹ Zwischennutzungsagentur Wuppertal (Hg.): Den Leerstand nutzen, Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal, Wuppertal 2010, S. 3

² Erol Yildiz: Kultur der Selbständigkeit. In: Aufbruch in die Nähe Wien Lerchenfelder Straße. Angela Heide, Elke Krasny (Hg.), Wien 2010, S. 93

³ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung BBR, Bonn (Hg.): Nutzungsmischung im Städtebau Endbericht, Bonn 2000

*Lässt sich privates Engagement
stimulieren und fördern?*



Lösungsvorschläge zur Revitalisierung von Erdgeschoßen*

HANDLUNGSOPTIONEN

Eingebunden in die Aktivitäten von VIEW (Vision Entwicklung Westgürtel) und OVERVIEW fanden zwischen 2008 und 2009 eine Reihe von Arbeitsgesprächen, Workshops und Konferenzen zur Entwicklung und Aktivierung der Erdgeschoßzone statt. Ziel der Aktivitäten war die gezielte Ansprache und Vernetzung zentraler Kooperationspartner für die Entwicklung der EG-Zonen in gründerzeitlich geprägten

Stadterneuerungsgebieten. Neben den öffentlichen Planungsstellen wurden vor allem Interessenvertretungen der Wirtschaft wie EigentümerInnen in den Diskussionsprozess einbezogen.

Im Ergebnis führten die Gespräche (neben flankierenden Expertisen) zu einer kritischen Bewertung der derzeitigen Situation wie auch zu einer Ableitung differenzierter Strategien zur Revitalisierung von Erdgeschoßzonen. Nachfolgend

sind die wesentlichen diskutierten Lösungsvorschläge in einer Übersicht dargestellt.

Als entscheidend wird gesehen, dass eine zielführende Strategie der Revitalisierung der Erdgeschoßzonen eines gebündelten und vernetzten Handelns der unterschiedlichsten Akteure sowie eines Umdenkens in der gesamtstädtischen räumlich-ökonomischen Stadtentwicklung bedarf.¹

*Loslassen alter Traditionen öffnen
für innovative Lösungen!*

STADTENTWICKLUNG

- „Einkaufsstraßenentwicklung neu denken“ als Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen. Es geht um die Eröffnung alternativer Wege und Nutzungskonzepte für leerstehende Ladenlokale um ein kreatives und innovatives Veränderungsmanagement
- Realistische Bewertung von EG-Zonen durch den Aufbau eines transparenten ökonomischen Wertesystems als Basis für die Mietpreisbildung für Geschäftslokale.
- Begrenzung der Einkaufszentren-Entwicklung in der Peripherie als Voraussetzung einer Konkurrenz- und Entwicklungsfähigkeit kleinteiliger Geschäftsstraßen im Bestand der Stadt
- Subventionen für Gründerzeitgebiete in der Brauchbarmachung leerstehender Geschäftslokale beispielsweise in Verknüpfung der Förderschienen der Wirtschaftsagentur Wien und der Wirtschaftskammer
- Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität und Variabilität in der Nutzung der EG-Zone (beispielsweise über die Festlegung von Mindestraumhöhen)

SANIERUNG

- Entwicklung ganzheitlicher Konzepte der Gebäudesanierung, bei denen nicht zwischen Wohn- und Geschäftsbereichen unterschieden werden soll. Abstimmung des Förderinstrumentariums auf eine solche integrative Strategie, beispielsweise über die Verknüpfung der Sockelsanierung mit einer projektspezifischen Förderung in der Entwicklung und Nutzung der EG-Zone (Angebot struktureller Anreize für die Aufwertung der EG-Zone)

¹ Bericht des Arbeitskreises Erdgeschosszonen, im Rahmen von OVERVIEW auf der Grundlage der Tagung von VIEW am 3.12.2009, S. 11

ALTERNATIVE NUTZUNGEN

- Förderung öffentlicher Nutzungen in den Erdgeschoßzonen bei gleichzeitigem Ausschluss von Garagen
- Förderung der gezielten Ansiedlung von sozioökonomischen sowie soziokulturellen Einrichtungen (Kreativbüros, Arztpraxen, Kinderbetreuung ...)
- Entwicklung von Instrumenten zur Förderung von Zwischennutzungen gerade in schwierigen Start- und Übergangsphasen stadtteilbezogener Erneuerung und Entwicklung
- Förderung kreativer und innovativer Geschäftsideen in schwierigen Lagen insbesondere mit Blick auf die Beratungsbedürfnisse von „ZwischennutzerInnen“
- Verhinderung von Minigaragen
- Setzen von Interventionszonen in der Entwicklung und Revitalisierung von Erdgeschoßzonen innerhalb einzelner Straßenzüge und Stadtvierteln

UMFELDVERBESSERUNGEN

- Konsequente Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs in den dicht bebauten Stadtteilen bei einem gleichzeitigen Umdenken hinsichtlich der Bevorzugung des motorisierten Individualverkehrs (v. a. mit Blick auf die Dominanz der Stellplatzflächen im öffentlichen Raum der Straßen)
- Entwicklung von Grün- und Freiraumkonzepten für urbane Straßenzüge und Grätzel
- Sicherung bzw. Eröffnung nutzungsöffener Zonen in den Hausvorfeldern für vielfältige Nutzungsangebote

VERSCHRÄNKUNG VON EG-ZONEN UND STRASSENRAUM

- Vermittlung der EG-Zone als Link zwischen öffentlichem und privatem Raum mittels gezielter Kampagnen und öffentlichkeitswirksamen Kommunikationsstrategien
- Sichern maximaler Gestaltungs- und Nutzungsspielräume der EG-Zone im Neubaubereich

STEUERUNG ÜBER FINANZIELLE ANREIZE

- Prüfung der Möglichkeit einer Leerstandsabgabe
- Steuerliche Begünstigungen als finanzielle Anreize
- Eröffnung von Subventionsangeboten für die Brauchbarmachung/Sanierung von Erdgeschoßzonen
- Abschaffung der Förderung für Minigaragen

STEUERUNG ÜBER GESETZLICHE REGELUNGEN

- Abschaffung der Stellplatzverpflichtung bei einem Ausbau der Dachgeschoße
- Etablierung eines Handlungsprogramms EG-Zonen im neuen Stadtentwicklungsplan

* Sabine Gruber und Christiane Klerings: Bericht des Arbeitskreises Erdgeschoßzonen im Rahmen von OVERVIEW als Grundlage der Tagung VIEW am 3.12.2009, im Auftrag der MA 25 Gebietsbetreuung

FRANZ DENK & THOMAS MEINDL

Wie nähert man sich der Komplexität des Themas „Erdgeschoß“ an? Fünf in diese Publikation eingelegte Fallstudien stellen den Bezug der Gesamtdiskussion zu konkreten Erdgeschoßsituationen in typischen Stadtvierteln her, indem sie die Thematik greifbar machen und „Bilder im Kopf“ liefern. Sie sollen die Diskussion mit punktuellen, eingegrenzten, auch subjektiven Einschätzungen „erden“. Der Blick in diese fünf Stadtviertel soll Fragen aufwerfen. Wesentliche Aspekte des Themas Erdgeschoß wurden untersucht und interessante Sichtweisen, Denkanstöße und Lösungsansätze gesammelt.

Erdgeschoß greifbar machen

Im Auftrag der MA 18 haben wir im Sommer 2011 konkrete Wiener Erdgeschoßsituationen erhoben, analysiert und aufbereitet. Aufgabe war es, einen Einblick in das Bedarfs- und Nutzungsspektrum von Erdgeschoßzonen zu geben. Wie und von wem wird Erdgeschoß genutzt? Welche Ansprüche und Nachfragen sind daran geknüpft? Welche Ansätze im Umgang damit sind erkennbar und wie erklären sich die?

50 FALLBEISPIELE IN 5 STADTVIERTELN. Zunächst wurden fünf Wiener Stadtgebiete ausgewählt, deren Erdgeschoßzonen Impulse benötigen bzw. Widersprüchlichkeiten oder Besonderheiten aufweisen. Die Gebiete unterscheiden sich hinsichtlich Struktur und Charakter. Sie liegen inner- und außerhalb des Gürtels, nahe an Stadtentwicklungsgebieten, abseits von Entwicklungsimpulsen und weisen hohe oder geringe Dynamik auf. Ihre Abgrenzung ist im Sinne einer „Gebietskulisse“ gedacht. Verwendete Gebietsnamen sollten in erster Linie lokalisierend sein und stimmen nicht unbedingt mit gängigen Grätzlbezeichnungen überein.

Auf Basis einer Begehung und nachfolgender Recherche wurden in jedem Gebiet zehn prototypische Liegenschaften genauer untersucht. Über alle fünf Viertel decken sie

gemeinsam ein breites Spektrum unterschiedlicher Merkmale ab. Neben der Beschreibung ihrer Besonderheiten bietet eine vertiefte Informationsebene Übersicht (und Vergleichsmöglichkeit) über wesentliche Merkmale der jeweiligen Erdgeschoßsituation. Angaben zu baulichen Strukturen lassen Schlüsse auf Nutzungsoffenheit, Potenziale und Veränderungsmöglichkeiten der Erdgeschoße zu. Aussagen über die Struktur der Erdgeschoßfronten, ihre Vorfelder und über Verkehrssituationen ergeben ein Gesamtbild der Schnittstellen zwischen privat und öffentlich. Weiters wurden Nutzungen und (soweit möglich) deren Vorgeschichten erhoben. Wichtig war uns die Erfassung rechtlich-administrativer Rahmenbedingungen, da Besitzverhältnisse, Verfügungsmöglichkeiten und Bewirtschaftungsstrategien Nutzung oder Nicht-Nutzung wesentlich beeinflussen.

LOKALE EXPERTINNEN ZU WORT KOMMEN LASSEN. Die Erdgeschoßzone ist von sozioökonomischen Einflüssen und Prozessen im umliegenden Stadtteil abhängig. Welche Entwicklungen charakterisieren die betrachteten Viertel? Wie sieht deren Dynamik und Potenzial aus? Einschätzungen ausgewählter Personen mit besonderer

Gebietskenntnis (BewohnerInnen Gebietsbetreuungen, lokale Initiativen) trugen zur Verdichtung der „Gebietskulisse“ der untersuchten Stadtviertel bei.

In Kurzinterviews wurden Menschen, die in diesen Stadtvierteln leben und arbeiten, GeschäftsinhaberInnen und PassantInnen zu ihrer Sicht der Erdgeschoßzone interviewt. Wie nehmen sie die Erdgeschoße der Häuser wahr, wie sollen diese aussehen, damit sie sich hier wohlfühlen? Was bringt/leistet die Straße für ein (Geschäfts-)Lokal?“ u. a. Durch gezielte Fragen nach den Wünschen, Bedürfnissen, Eindrücken, Bedeutungen und Wahrnehmungen der Befragten konnten qualitative Aussagen gewonnen und individuelle, subjektive Sichtweisen provoziert werden.

FRAGEN AUFWERFEN. Wie lässt sich die komplexe Thematik „Erdgeschoßzone“ fassen? In Rückkoppelung mit Erkenntnissen aus den ExpertInnenrunden des Dialogprozesses Fokus Erdgeschoßzone haben wir versucht, wichtige Aspekte und Einflussfaktoren herauszuarbeiten und Sichtweisen, Denkanstöße und Lösungsansätze zu sammeln. Der Blick auf die Referenzgebiete soll keine Antworten liefern, sondern relevante Fragen für die weiterführende Diskussion des Fokus Erdgeschoßzone aufwerfen.



... wo sich
das Gesicht
der Straße
zeigt,
direkt,
mitteilend,
zugänglich,
naheliegend

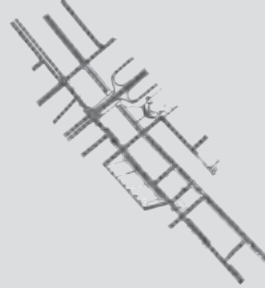
...



WALLENSTEINSTRASSE



VORGARTENSTRASSE



SERVITENVIERTEL



UM DEN

SCHWENDERMARKT



AM HUNDSTURM



DI Franz Denk: Architekt, DI Thomas Meindl: Raumplaner, arbeiten in Wien mit Schwerpunkten Stadterneuerung, Stadtteilentwicklung, öffentlicher Raum.

EINBLICK!

Am Hundsturm



„Ich wohne gerne hier. Das Viertel ist ruhig und sympathisch, aber auch etwas heruntergekommen.“



„Es ist sehr viel passiert, viel Positives. Die Spielplätze wurden alle gestaltet und viele Häuser sind saniert worden.“

Ab dem 17. Jahrhundert entstand entlang der Schönbrunner Straße der kleinbürgerliche Vorort Hundsturm. Rund um Brauereien und Textilfabriken wandelte sich das Gebiet im 19. Jahrhundert zum Arbeiterquartier mit gewerblichen Innenhöfen und Blockrandbebauung. Die gleichförmigen Zinshäuser charakterisieren bis heute das Gebiet. Das geschäftliche und gesellschaftliche Zentrum entwickelte sich an der schwungvoll verlaufenden

Schönbrunner Straße mit prachtvollen Schaufassaden. In der Ersten Republik wurden an der Gürtelstraße eindrucksvolle Gemeindebauten errichtet. Wegen der „innerstädtischen Peripherielage“ hat das Gebiet wenig Erneuerungsimpulse setzen können. Die Prozesse laufen hier langsamer und gemächlicher ab. Entwicklungen werden mitunter „verschlafen“. Das dicht bebaute Gebiet besitzt keine Raumreserven.

„Ich fühle mich unwohl, wenn ich durch eine verlassene und leerstehende Gegend komme. Daher ist es für mich wichtig, dass in den Erdgeschoßen etwas los ist.“

Der 5. Bezirk hat die höchste Bevölkerungsdichte Wiens. Das Einkommensniveau liegt deutlich unter dem Wiener Durchschnitt. Der hohe migrantische BewohnerInnenanteil spiegelt sich nicht, wie anderswo, in einer spezifischen Ge-

schäftsstruktur wider. Er ist jedoch, neben zugezogenen Jungfamilien und StudentInnen, hauptverantwortlich für das junge Durchschnittsalter. Die MigrantInnen bewohnen viele der unattraktiven Erdgeschoßwohnungen.

„Auch die Bewohner, ja sogar Passanten sind manchmal wichtige Akteure, weil sie beeinflussend wirken. Sie können Stimmungen für Investitionen erzeugen.“

Die Sanierungstätigkeit startete hier etwas später und verhaltener als anderswo. Es gibt viele Einzelsanierungen und wenige größere Investorenprojekte mit stadträumlichen Potenzialen. Aufgrund der Gürtelnähe und der kleinteiligen Parzellen-

strukturen (mit vorwiegend privaten EigentümerInnen) ist die Attraktivität für Investoren beschränkt. Die Wohnungs- und Geschäftsmieten sind moderat und konstant.

„Ich kaufe täglich im Supermarkt ein. Für andere Sachen fahre ich ins Einkaufszentrum oder in eine größere Straße. Hier gibt es ein paar nette Cafés, aber nicht viel mehr. Die Geschäfte hier haben keine besondere Bedeutung für mich.“

Die Geschäftsstraßen leiden unter einem hohen Verkehrsaufkommen. Die Attraktivität ist gering. Die Absenz höherwertiger Geschäfte und die niedrige Kaufkraft bewirken Imageverluste für das Grätzel. Die Straßenquerschnitte in den Nebenstraßen sind gleichförmig. Souterrains und attrak-

tive Vorbereiche sind selten und die Höfe sind meist dicht verbaut. Das macht das Wohnen in den Erdgeschoßen unattraktiv. Viele ehemalige Geschäfte oder Gewerbebetriebe stehen schon lange leer oder werden als Lager genutzt. Eine Erneuerung passiert hier nur langsam.

„Ja, die Gehsteige beeinflussen die Geschäftssituation beträchtlich. Breitere Gehsteige bieten mehr Sicherheit, mehr Stauraum und mehr Aufenthaltsqualität und man kann die Straße leichter überqueren.“

Das Gebiet wird von zwei Bundesstraßen durchzogen: dem Gürtel und der Schönbrunner Straße. Auch die Reinprechtsdorfer Straße und die Arbeitergasse sind wichtige Verkehrsachsen. Begrünte Straßenflächen sind selten. Einige Straßenzüge haben extrem enge Querschnitte. Das Gebiet wird

durch Buslinien und tangierend durch U-Bahn und Straßenbahn erschlossen. Der neue Durchgang zwischen Einsiedlerplatz und Amtshausgasse verbessert die fußläufige Durchwegung, Platzquerungen und der Bereich nördlich des Hundsturms bieten abwechslungsreiche Wege.



„Ich würde mir viel mehr Geschäfte wünschen. Und hier geht das Grün ab. Schön wäre eine massive Reduktion der Autostellplätze. Die Parks sind okay, aber hier fehlen Bäume in den Straßen.“



„Die Lage hier ist sehr schwierig, weil es kaum Laufkundschaft gibt. Die Autos fahren viel zu schnell vorbei, da ist das Stehenbleiben zu gefährlich. Außerdem nehmen sie durch die Geschwindigkeit das Werbeschild nicht wahr.“



(Schon immer genutzte) Nebenräume wirken wie Leerstand

Einsiedlerplatz 2



Das typische Gründerzeithaus hat eine prominente Lage am Einsiedlerplatz, an der wenig befahrene Gießaufgasse. Das Erdgeschoß ist seit langem vermietet, stellt jedoch keine Beziehung zum Platz her. Der Eigentümer verwendet Teile des Erdgeschoßes selbst (Baumeister).

Gründerzeit		
Miethaus privat (Eigentümer nutzt EG)		
EG-Fassade unbelebt, 45 m		
Bezug zum Straßenraum geschlossen, Ecksituation		
Gewerblich ohne Auslage	Gewerbl. o. Auslage (2x)	Geschäft mit Auslage
Lokalgröße 50-100 m ²	50-100 m ²	<50 m ²
Baubüro	Modeagentur	Leerstand
früher Textilgeschäft, ansonsten sind Lokale seit langem unverändert		
bauliches Potenzial gering		
Schrägparker, geringes Verkehrsaufkommen		
Gehsteig 2m breit, Lage am Platz, Gehsteigvorziehung		



Markantes Gebäude mit viel Potenzial wird von Verein genutzt

Amtshausgasse 7



Der markante Kopfbau liegt an drei wenig frequentierten Straßen. Die großen, zusammenlegbaren Flächen im Erdgeschoß mit schmalen Fassadenöffnungen haben hohes Adaptierungspotenzial. Derzeit nutzt ein Verein einen Großteil der Flächen.

Gründerzeit	
Miethaus privat	
EG-Fassade ungepflegt, teilweise unbelebt, 63 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation mit drei Straßenseiten	
Geschäft mit Auslagen	Wohnen
Lokalgröße >100 m ²	-
Integrationsverein	Wohnung
Wäscherei, stand dann lange leer	
bauliches Potenzial hoch, linear entlang der Straßenfront	
Längsparken	
Gehsteig 1,5 / 2 / 3 m breit, Bärengasse ist sehr schmal	



Prächtige Geschäftsfassaden an erhöhtem Gehsteig und ums Eck Souterrainlager

Arbeitergasse 46



Der erhöhte Gehsteig verläuft entlang einer attraktiven Geschäftsfassade, die, mit Ausnahme des Gasthauses, seit langem leer steht bzw. privat genutzt wird. Die erhöhte Lage ist gleichzeitig Vor- und Nachteil. In der Johannagasse liegen hinter den vielen Souterrainfenstern ausschließlich Lager.

Gründerzeit			
Miethaus privat (Immo)			
EG-Fassade teilweise unbelebt, 52 m			
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation			
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Souterrain	Wohnen
Lokalgröße >100 m ²	<50 m ²	50-100 m ²	-
Gastronomie	Leerstand	Lager	Wohnung
seit langem unverändert			
bauliches Potenzial gering			
Schrägparken, Längsparken, Straße stark befahren			
Gehsteig 2 m breit, Stiegen, Gehsteigvorziehung			



Geschäft des Hauseigentümers in guter Lage wird gerade umgebaut

Bräuhausgasse 47



Dieses Objekt, bei dem der Eigentümer auch das Geschäft im Erdgeschoß betreibt, liegt an einer frequentierten Kreuzung in der Reinprechtsdorfer Straße. Die teilweise Zweigeschösigkeit des Geschäfts ist an der Fassade nicht ablesbar. Das Ecklokal steht derzeit leer (!) und wird gerade umgebaut.

Gründerzeit	
Wohnungseigentum (Mehrheitseigentümer nutzt EG)	
EG-Fassade renovierungsbedürftig, 45m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen	
Geschäft mit Auslagen	Geschäft mit Auslagen
Lokalgröße <100 m ²	<100 m ²
Leerstand	Modegeschäft
Textilhandel	
bauliches Potenzial hoch, entlang der Straßenfront, geschoßübergreifend	
Längs- und Schrägparken	
Gehsteig 2 m / 3 m breit, Gehsteigvorziehung	





Immobilienverwalter als private Hauseigentümer

Häufig sind die EigentümerInnen von Immobilienverwaltungen als Privatperson auch HauseigentümerInnen. Die Vermutung liegt nahe, dass wenn ExpertInnenwissen und Verfügungsmöglichkeit zusammentreffen, das auch besonders an der Erdgeschoßzone ablesbar ist. Stabile Nutzungen und Augenmerk auch auf Souterrain- und Kleinstlokale in solchen Häusern bestätigen das. Es gibt jedoch auch heruntergekommene Häuser mit unattraktivem Leerstand, die das Gegenteil beweisen. Liegt es an den handelnden Personen und deren Absichten?

Erdgeschoße in Eckhäusern

Eckhäuser spielen eine Schlüsselrolle für den städtischen Raum. Im Altbau sind sie wegen der schlechten Hofbelichtungen und der kleineren Hofflächen zum Wohnen nur beschränkt geeignet. Sie sind auch dem Verkehr mehr ausgesetzt. Dafür bieten sie günstige Voraussetzungen für gewerblich-geschäftliche Nutzungen, denn sie haben tiefe Räume und lange Fassadenfronten. Sie sind nach mehreren Richtungen hin „sichtbar“ und durch Eckeingänge praktisch erschließbar. Ecken sind meist gestalterisch betont, was ihnen zusätzliche Aufmerksamkeit verleiht.



Geschäftshaus mit Raumreserven zum Hof

Schönbrunner Straße 105, Bräuhausgasse 54



Das Hofhaus hat einen privaten Durchgang zur Bärengasse und wurde früher als Gerberhaus genutzt. Heute sind in den rund um den Hof angeordneten Räumen vorwiegend Lager und Nebenräume untergebracht. Der teilweise begrünte Hof besitzt Aufenthaltspotenzial.

Gründerzeit			
Miethaus privat			
EG-Fassade gepflegt, teilweise unbelebt, 81 m			
Bezug zum Straßenraum - geschlossen			
Geschäft mit Auslagen	Gesch. m. Auslagen	Gesch. m. Auslagen	Gewerblich o. Ausl.
Lokalgröße <50 m ²	>100 m ²	>100 m ²	>100 m ²
Nachtclub	Möbelgeschäft	Küchengeschäft	Lebensmittel
Geschäfte sind schon lange im Haus			
bauliches Potenzial hoch, in die Gebäudetiefe			
Längsparken, Lage an Verkehrsstraße			
Gehsteig 1,5 m/3 m breit			



Ein Zwischengeschöß drückt die Raumhöhe im Erdgeschoß auf das Minimum

Schönbrunner Straße 113, Bärengasse 4



Das ehemalige Erdgeschoßlokal war eine gastronomische Institution im Grätzel. Wie künftige Nutzungen mit der extrem niedrigen Geschoßhöhe zurechtkommen, bleibt abzuwarten. Das Haus besitzt zwei Eingänge. Die Garage wird von der Bärengasse erschlossen.

Gründerzeit	
Wohnungseigentum	
extrem niedriges EG ist in der Bärengasse Garage, 35 m	
Bezug Straßenraum - geschlossen	
Geschäft mit Auslagen	Garage
Lokalgröße >100 m ²	-
derzeit Baustelle	Garage
Gastronomie war sehr lange im Haus	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken, Lage an Verkehrsstraße	
Gehsteig 1,5 m/3 m breit	



Trotz Immobiliengesellschaft als Eigentümerin vernachlässigte Gesschäftszone

Schönbrunner Straße 120



Die Geschäftsfassade ist renovierungsbedürftig. Es ist nicht ablesbar, ob die Lokale tatsächlich leer stehen oder weiterhin als Lager genutzt werden. Das Antiquariat mit liebevoller Auslage existiert schon lange. In der Rechten Wienzeile 173 befindet sich ein Zwillingshaus. Ein Durchgang durch den gemeinsamen Hof ist nicht vorhanden.

Gründerzeit		
Wohnungseigentum (Immobilien-gesellschaft)		
EG-Fassade teilweise unbelebt, renovierungsbedürftig, 21 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Geschäft mit Auslagen	Geschäft mit Auslagen	Geschäft mit Auslagen
Lokalgröße >100 m ²	>100 m ²	<50 m ²
Leerstand	Altwaren	Leerstand
Dienstleistungsbüro, Altwaren, sind schon sehr lange im Haus		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken, Lage an Verkehrsstraße		
Gehsteig 3,5 m breit		



Von Straße zu Straße durchgehende Liegenschaften

Liegenschaften, die von Straße zu Straße reichen, haben besonderes Potenzial. Sie ermöglichen es, Geschäftsflächen und Schauffassaden der einen Straßenseite bestmöglich zu nutzen, indem Erschließungsfunktionen (Einfahrten, Garagen) und Infrastruktur (Anlieferung) an die Nebenstraße gelegt werden. Auch die Tiefe des Grundstücks oder der Hofflächen können in die Erdgeschoßnutzungen miteinbezogen werden.



Die Geschwindigkeit bremst das Kaufverhalten

Je schneller Autos fahren, desto gefährlicher wird das Stehenbleiben. Hohe Geschwindigkeiten erfordern mehr Aufmerksamkeit gegenüber dem Verkehr und bewirken eine verminderte Wahrnehmung des Umfelds. Für PassantInnen wird das Queren schwieriger, durch die Lärmbelästigung sinkt die Aufenthaltsqualität. Die Leute bleiben weg und die Geschäfte über.



Eigeninitiative des Eigentümers zur Belebung

Diehlgasse 51

Für das Haus eines Architekten gibt es ein innovatives Adaptierungskonzept mit kultureller Nutzung (Klangforum Wien). Ein vom Eigentümer initiiertes konzeptionelles Gastronomieangebot im Erdgeschoß mit Verbindung zum Hof wurde nach einer Versuchsphase wieder aufgegeben und seither steht das Lokal leer. Die ursprüngliche Betriebsfassade ist erhalten.



1950er-Jahre
Miethaus privat
EG-Fassade unbelebt, 16 m
Bezug zum Straßenraum - geschlossen
Geschäft mit Auslage
Lokalgröße >100 m ²
Leerstand
Schlosser, Gastronomie
bauliches Potenzial hoch, in die Gebäudetiefe
Längsparken
Gehsteig 2,5 m breit



Bürogebäude mit kleinem Geschäft und Durchblick in die Hofbüros

Schönbrunner Straße 131

Das Erdgeschoß des Bürohauses ist schon seit geraumer Zeit leer. Die Erdgeschoßzone ist transparent gestaltet, mit Blick durch das Stiegenhaus in den Hof. Auch der Hoftrakt mit Durchblicken und flexiblen Büroflächen auf mehreren Geschoßen steht leer.



nach 2000	
Miethaus (Immobilien-gesellschaft)	
EG-Fassade komplett verglast, 16 m	
Bezug zum Straßenraum geschlossen, Durchblick	
Geschäft mit Auslage	Büro (Hoftrakt)
Lokalgröße 50-100 m ²	>100 m ²
Leerstand	Leerstand
Büro seit Errichtung	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken, Lage an Verkehrsstraße	
Gehsteig 3,5 m breit	



Durchblicke und differenzierte Erdgeschoßgestaltung am Platz

Am Hundsturm 5

Ein Architekturbüro ist Eigentümer der zweigeschoßigen Büroräume, die in den Hof hineinreichen. Von der Straße aus ist der Blick in den begrünten Hof möglich. Die Nebenräume im Erdgeschoß liegen hinter einer Arkadierung, die eine räumliche Zwischenzone schafft.

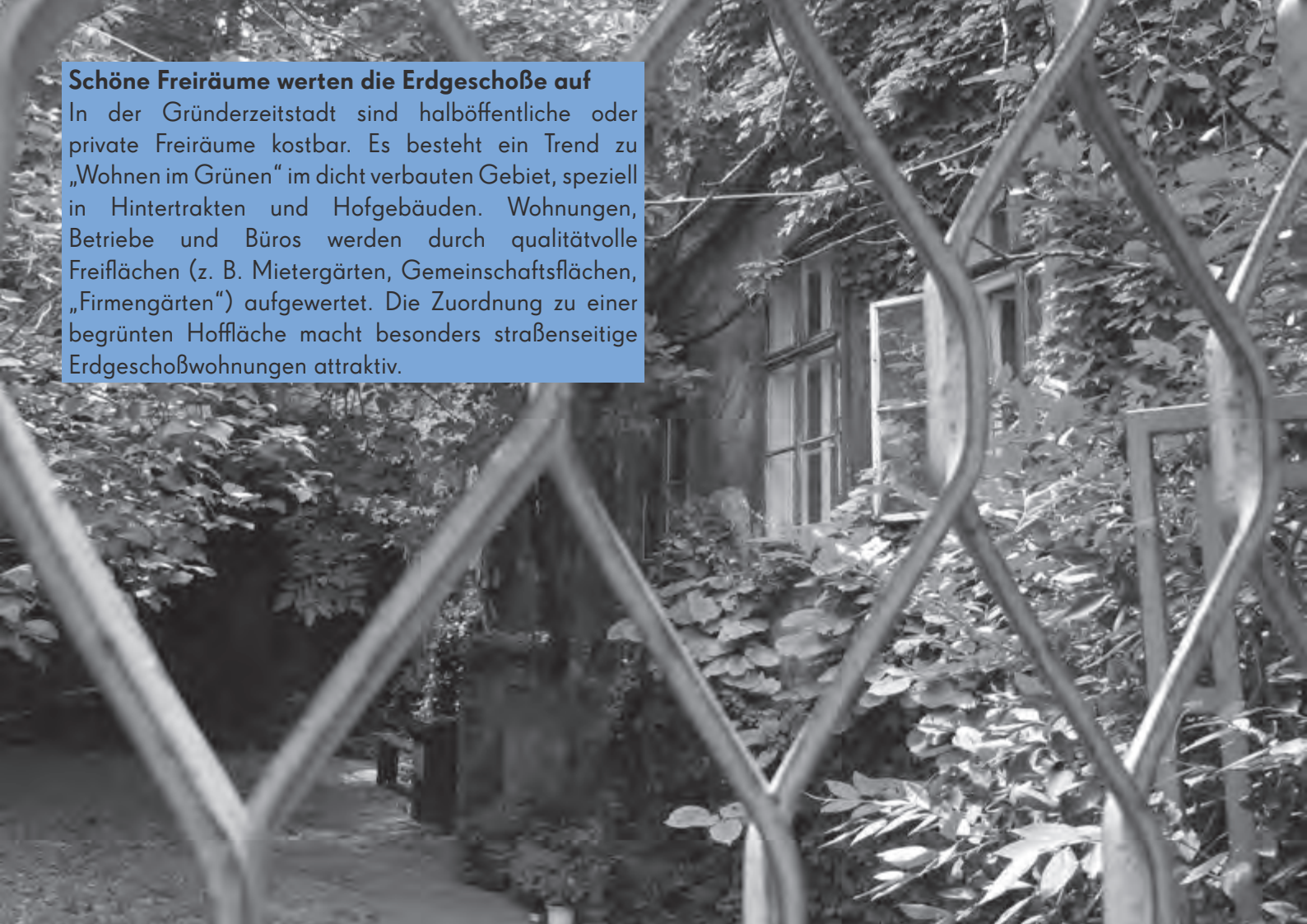


nach 2000	
Wohnungseigentum	
EG-Fassade differenziert, Nebenräume hinter Arkaden, 26 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Durchblick	
Büro	Hausnebenräume
Lokalgröße >100 m ²	-
Büro	Müll-, Fahrradabstellraum u. Ä.
Büro seit Errichtung	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken	
Gehsteig 3,5 m breit + 1 m Arkade, Lage am Platz	



Schöne Freiräume werten die Erdgeschoße auf

In der Gründerzeitstadt sind halböffentliche oder private Freiräume kostbar. Es besteht ein Trend zu „Wohnen im Grünen“ im dicht verbauten Gebiet, speziell in Hintertrakten und Hofgebäuden. Wohnungen, Betriebe und Büros werden durch qualitätvolle Freiflächen (z. B. Mietergärten, Gemeinschaftsflächen, „Firmengärten“) aufgewertet. Die Zuordnung zu einer begrüntem Hoffläche macht besonders straßenseitige Erdgeschoßwohnungen attraktiv.



Erdgeschoßzone von Büro- und Gewerbehäusern

Die Erdgeschoßzone von Büro- und Gewerbehäusern wird in der Gesamtkonzeption eines gewerblich genutzten Objekts mitentwickelt. Das muss offensichtlich nicht unbedingt ein Vorteil sein, denn Geschäftsflächen stehen oft lange Zeit leer. Wenn klassische Geschäftsnutzung nicht zieht – kann das Potenzial der Mieter der Obergeschoße komplementäre Nutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen) tragen?



Am Hundsturm – kompakt

Das Viertel um den Hundsturm vereinigt Gegensätze: Urbanität und Dörflichkeit, Anonymität und Nachbarschaften, Rasterstruktur und Gewachsenes, pulsierendes Leben und ruhiges Wohnumfeld. Die Nebelagen sind ereignislos. Man fährt hier durch.

Die Hauptachsen sind Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen und hohen Geschwindigkeiten. Was können die Erdgeschoße zur Verbesserung beitragen? Muss der Transit weg oder kann man ihn nutzen? Wie erreicht man ein Zusammenspiel zwischen Verkehrsorganisation und Stadtstruktur?

Wenn Häuser wenig „spannend“ sind, muss der öffentliche Raum mehr „können“. Wie verbessert man die Straßenquerschnitte, um vielfältige Nutzungen in den Erdgeschoßen anzuregen? Wie ermutigt man dazu, Werkstatttraditionen im Erdgeschoß neu zu beleben?



Im Gespräch mit

Theresia Kohlmayr, Jonathan Lutter & Christian Knapp

© Urbanauts

URBANAUTS - STREET LOFT

Für das Projekt URBANAUTS wird der Umstand der unterdurchschnittlichen Vermietung von Gassenlokalen in zentrumsnahen Lagen als Chance zur Entstehung von „Street Lofts“ genutzt. Durch Revitalisierung leer stehender Geschäftslokale zu voll ausgestatteten Gästezimmern entstehen innovative Unterkünfte für eine neue Generation von Reisenden. Mehrere dieser Zimmer innerhalb eines Grätzels bilden in Kooperation mit bestehenden Strukturen, den „Fellows“ (Restaurants, Bars, Boutiquen usw.), ein sogenanntes „Segment“ des Hotels.

Warum haben Sie sich mit Ihrem Projekt in der EG-Zone angesiedelt?

Vereinfacht dargestellt gliedert sich die Stadt vertikal in drei Zonen, die aktive öffentliche Zone auf Straßenniveau, die privaten Wohngeschoße sowie die Dachgeschoßebene. In dieser erlebt man die Stadt eher passiv, man kann sie überblicken, in der Sockelzone erlebt man sie aktiv, hier bewegt, lebt und interagiert man sehr stark. Diese Erdgeschoßzone ist für uns der spannende Stadtraum, hier tobt das Leben. Allerdings benötigt dieser Bereich dringend neue Ideen. Die ursprünglichen Nutzungen von Händlern und Handwerkern werden durch die Ansiedlung vieler Gewerke in der Peripherie nicht wieder hergestellt. Auf der Suche nach einer möglichen Neunutzung ist uns der Tourismus in den Sinn gekommen. Eine neue Generation von Reisenden sucht vermehrt nach authentischen Erfahrungen und nach einer glaubhaften Umgebung.

Was waren die Impulse für die Verwirklichung Ihrer Ideen?

Die Idee zu dem Projekt entstand vor ungefähr drei Jahren durch die Auseinandersetzung mit den bestehenden Strukturen der Stadt. Unser Hauptaugenmerk galt ungenutzten Flächen. Der Realisierung des ersten Musterzimmers im Juli 2011 ging eine intensive Recherchezeit voraus, inkl. Dokumentieren der leeren Lokale bis hin zur Analyse neuer Hotelkonzepte in Europa. Unser Ziel war es, Ansätze für die Wiederbelebung der Straßenlokale zu finden und diese mit einer innovativen Idee, einem realen, nutzbaren Produkt für Menschen, zu verbinden.

Können Sie von Ihrem Projekt finanziell leben? Was würden Sie benötigen, um Ihr Projekt wirtschaftlich tragfähig zu gestalten?

Zur Umsetzung des ersten „Street

Lofts“ sowie der gesamten Infrastruktur haben wir den Großteil unserer Einkünfte aus unserem Design- und Ingenieurbüro verwendet. Um dem Projekt eine spürbare Relevanz zu geben und um eine wirkliche Alternative zur Nutzung von Gassenlokalen, anstelle von Garagen oder gänzlichem Leerstand, anzubieten, muss sich der Betrieb natürlich zunächst selbst erhalten. Dann wird URBANAUTS betriebswirtschaftlich vergleichbar mit jedem anderen Hotel. Ab 15 Zimmern in einem Grätzel können wir diese Break-Even-Schwelle erreichen.

Wer waren Ihre wichtigsten Wegbegleiter für die Realisierung Ihres Projekts?

Eine starke finanzielle Unterstützung haben wir von AWS/ Impulse erhalten. Wir konnten durch das Förderprogramm immaterielle Projektentwicklungskosten, wie Markenentwicklung und Grafik finanzieren. Das hat uns geholfen, das Vorhaben von Anfang an

INFO

E-Mail: lofts@urbanauts.at
www.urbanauts.at



Zeit für eine GEGENFRAGE

Braucht es in Wien den Mut und den Glauben an eine neue Generation mit ihren Ideen und Vorstellungen?

Fehlt es an Freiraum zur Entfaltung zeitgemäßer Interpretationen der Erdgeschoßzone?

Braucht es ein flexibleres, offeneres System, welches sich an Innovationen anpasst und nicht umgekehrt nur bestimmte Lösungsansätze generiert?

professionell und zielstrebig zu verfolgen. Im Weiteren stehen wir in engem Kontakt mit Frau Spendier von der WKO (leerelokale.at). Sie unterstützt uns bei der Suche nach geeigneten Gassenlokalen und bei der Vorbereitung weiterer Initiativen und Aktionen. Große Unterstützung kam glücklicherweise auch aus unserem Bekannten- und Freundeskreis. Deren Begeisterung und Hilfe ermöglichte es, die ersten Schritte wirklich zu bestreiten.

Wo sehen Sie sich und Ihr Projekt in 10 Jahren?

Hoffentlich auf ökonomisch soliden Beinen, mit vielen Gästen aus der ganzen Welt, für die es selbstverständlich ist, eine Stadt auf eine bewusste, authentische und „bodenständige“ Art zu erfahren. Vielleicht findet man dann Urbanauten sogar schon in anderen Städten wie Prag oder Berlin.

Was wünschen Sie sich für Ihr Grätzel?

Unser wichtigstes Ziel ist eine nachhaltige Wiederbelebung der Erdgeschoßzone und eine Vernetzung der verschiedenen Akteure untereinander. Die Dienstleistungen und Angebote,

die wir in unserer lokalen Umgebung finden, sind so kostbar und qualitativ hochwertig, dass wir sie nur zu gerne unseren Gästen näher bringen. Wir wünschen uns ein respektvolles, produktives Miteinander, als Nachbarn und Partner. Hierzu erfordert es natürlich die Initiative und Hingabe aller Bewohner zu ihrem individuellen Umfeld.

Was wünschen Sie sich für die EG-Zone in Wien allgemein?

Ein Umdenken und stärkere Initiativen aller beteiligten Akteure. Wien ist laut diversen Statistiken eine der lebenswertesten Städte der Welt. Wenn es zusätzlich gelingt, ein Bewusstsein und die Wertschätzung für das Leben in einer Stadt, ein Lebensgefühl auf der Straße, die Essenz der Stadt mit einem Gemeinschaftssinn zu fördern, wäre das für die Stadt ein enormer Qualitätsfaktor. Das Umdenken beginnt hier schon bei der Sprache. Es wird von einem Aussterben der Erdgeschoßzone gesprochen. Bei genauerem Hinsehen und einer gezielten Unterstützung und Förderung können wir bald eine Renaissance des Stadtraums erleben. Die Gassenlokale sind fast schon vergleichbar mit den leeren Fabrikgebäuden der auslaufenden Industrialisierung.

Hier liegen enorme innerstädtische Potenziale brach und freuen sich auf eine Revitalisierung. Sie liegen unmittelbar in der Stadt, an den Straßen. Die Entdeckung dieses Stadtraums bedeutet die Wiederbelebung der Straße.

Was würden Sie sich diesbezüglich von der Stadt Wien wünschen?

Den Mut und Glauben an eine neue Generation mit ihren Ideen und Vorstellungen. Wir finden in Wien viele spannende Initiativen von engagierten Menschen. Ein neues und innovatives Projekt kann leider schnell an den bestehenden Behörden oder Förderstellen scheitern. Echte Innovationen und ambitionierte Ansätze passen nur schwer in die bestehenden Regelwerke und Vorgaben. Hier sollte ein flexibleres, offeneres System geschaffen werden, welches sich an diverse Projekte und Lösungsansätze anpassen kann und nicht umgekehrt. Innovationen sollten sich nicht anpassen müssen, sondern den Freiraum zur Entfaltung genießen.

Der Zeit ihre Kunst,
der Kunst ihre Freiheit.

BIO

Theresia Kohlmayr, 1985, Radstadt; Aufgewachsen im Hotel Felsenhof in Flachau; Praxiserfahrung in der Rezeption, Service und Etage; Studium der Architektur TU Wien; Arbeitsaufenthalt in Rotterdam bei TD-architects

Jonathan Lutter, 1981, Wien; Studium der Philosophie und Fotografie in Wien; Aufnahmeleiter im Film; Studium der Architektur TU Wien; 10 Jahre tätig beim Architekturbüro Lutter

Christian Knapp, 1980, Pegnitz (D); Ausbildung zum Bau- und Möbeltischler; Diplom-Betriebswirt HWK; Studium der Architektur TU Wien; 10 Jahre tätig beim Innenarchitekturbüro Knapp-Eggenhofer

»Urbane Qualität steht für das Miteinander aus einem Mix von konsumfreien Räumen und einer bunt gemischten Lokalszene und Geschäften.«

Franz Prokop

Bezirksvorsteher des 16. Bezirks

„Erdgeschoßzone“ – A neverending story

Kann man zum Thema Erdgeschoßzone überhaupt noch etwas sagen, was wir nicht schon längst formuliert und nicht schon längst gehört haben? Man kennt das Problem und die dabei offenen Fragen zur Genüge und wird oft ungeduldig, wenn man dazu Vor- und Ratschläge hört und gleichzeitig weiß, dass sie kaum umsetzbar sind. Stadt und Bezirk haben bei diesem Thema nur eingeschränkt Zugriffsmöglichkeiten.

In Ottakring können wir stolz auf Projekte verweisen, die auf hervorragende Weise sichtbar machen, wie eine Bespielung leerstehender Geschäfte aussehen kann. Das Kunst- und Kulturprojekt Soho in Ottakring hat bestens gezeigt, wie es geht. Vor allen die ersten Jahre waren von der Idee geprägt, leerstehende Lokale für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Festivals zu lukrieren. Mit Hilfe der Wirtschaftskammer Wien wurden leerstehende Lokale angemietet, um sie dann den Kunstschaffenden weit über den eigentlichen Zeitraum von Soho in Ottakring hinaus – zur Verfügung zu stellen.

Auch der Aufwertungsprozess Brunnenviertel hat dazu beigetragen, dass es heute in dem Viertel weniger Leerstehungen in Erdgeschoßzonen gibt. Der in den Medien als hip beschriebene Yppenplatz (Piazza) zeigt, wie es möglich ist, dass die Erdgeschoßnutzung eng mit dem öffentlichen Raum in Verbindung steht. Urbane Qualität steht für das Miteinander aus einem Mix von konsumfreien Räumen und einer bunt gemischten Lokalszene und Geschäften.

Ähnliches haben wir, gemeinsam mit dem 17. Bezirk, auch mit der Ottakringer Straße vor. Die Neugestaltung, die auf den Ergebnissen eines intensiv geführten Bürgerbeteiligungsprozesses beruht, soll im Rahmen eines EU-Projekts in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Parallel dazu soll auch hier ein intensiv geführter Diskussionsprozess beitragen, einen attraktiven Mix aus Geschäften, Läden und

Lokalen zu erreichen. Die temporäre Nutzung leerstehender Lokale wie das „Reisebüro Ottakringer Straße“ – ein Projekt der Gebietsbetreuungen für den 16. und 17. Bezirk – ist beispielhaft dafür.

Ganz besonders erfreut hat mich der Umbau eines Geschäftslokals in der Neulerchenfelder Straße. Dort gelang es, aus einem vorhandenen Spiellokal Räumlichkeiten für eine interkulturelle Kindergruppe der Wiener Kinderfreunde zu schaffen.

Natürlich ist mir bewusst, dass es trotz der vielen guten Beispiele in unserem Bezirk, die das Thema Erdgeschoßnutzung betrifft, noch viel zu tun gibt. Immer wieder starte ich Versuche, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, Investorengruppen und Bauträger auf eine attraktive Erdgeschoßnutzung anzusprechen. Mir sind viele Kreative, Kulturschaffende und Kulturvereine bekannt, die für ihre Zwecke leerstehende und auch leistbare Räumlichkeiten suchen. Dabei versuche ich immer wieder entsprechende Hilfestellungen zu geben und Kontakte herzustellen. Trotzdem möchte ich nicht verhehlen, dass viele private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer ihr Erdgeschoßlokal lieber für Spekulationszwecke leer stehen lassen oder zu überhöhten Mieten anbieten.

Für das Thema Erdgeschoßnutzung und ihren umgebenden öffentlichen Raum gibt es noch eine Menge zu tun. Wie gesagt: „A neverending story“.



»Insbesondere aufgrund unserer Spezialisierung ist die Ausstellung der Sanitäreinrichtungen in einem barrierefrei zugänglichen Geschäftslokal unverzichtbar. Der Kunde möchte sich ein greifbareres Bild machen, von dem was er kauft. Und ganz generell ist in unserer Branche ein Schauraum von enormer Bedeutung: Er ist Aushängeschild einer Firma – und das rund um die Uhr.«

WENCKE HERTZSCH & HERBERT BORK

Fahrräder beleben!

Das Fahrrad steht wieder im Fokus verkehrsplanerischer Überlegungen. Als umweltfreundliches und platzsparendes Verkehrsmittel bietet das Fahrrad zweifelsohne die Chance, bestehende Verkehrsbelastungen zu verringern und somit die Lebensqualität in Städten deutlich zu erhöhen.

Der Umstieg aufs Fahrrad scheitert in dicht bebauten Stadtgebieten jedoch oft an nicht vorhandenen, adäquaten Abstellmöglichkeiten – sei es beim Wohnort oder bei der Arbeitsstelle. Die Fahrräder müssen meist auf der Straße angekettet werden ungeschützt vor Wetter, Vandalismus oder Diebstahl. Wertvolle Räder werden daher nicht selten in die Wohnung getragen oder trotz nachbarschaftlicher Konflikte im Stiegenhaus abgestellt. Denn nur wenige Gebäude verfügen über eigene Fahrradräume, denn in Altbauten sind sie nicht vorgesehen, und selbst bei Neubauten sind sie in Wien immer noch nicht verpflichtend zu errichten. Eine umfassende Befragung von BewohnerInnen des 6. Wiener Gemeindebezirks, die im Rahmen des Forschungsprojekts „Fahrradgaragen in dicht verbauten Stadtvierteln“ durchgeführt wurde, widerspiegelt diese Problemlage: Rund 55 % der Befragten (insg. wurden 868 Fragebögen ausgefüllt) sind mit der derzeitigen Abstellungssituation unzufrieden oder sehr unzufrieden, und über 60 % können sich die Anmietung eines Radabstellplatzes vorstellen.

Gleichzeitig besteht in den Erdgeschoßzonen der dicht bebauten, gründerzeitlich geprägten Stadtvierteln von Wien ein auffallend hoher Leerstand. Es liegt daher nahe, diese Leerräume in Fahrradgaragen umzuwandeln und dadurch die Nachfrage nach Radabstellanlagen zu befriedigen. Leer stehende Räumlichkeiten erhalten wieder eine Nutzung, und Erdgeschoßzonen werden mit neuem Leben gefüllt. Bei einer entsprechenden Gestaltung der Fahrradgarage – Transparenz, Offenheit und

Beleuchtung – kann zudem das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum aufgewertet werden. Auch das subjektive Sicherheitsempfinden kann durch ein erhöhtes PassantInnenaufkommen im öffentlichen Raum gestärkt werden.

PROJEKTINFO

"Meine Fahrradgarage" ist ein Forschungsprojekt im Rahmen des Calls Die Stadt 2020 im Programm Forschung des ZIT – Zentrum für Innovation und Technologie

Mit dem Projekt wird geklärt, welche Möglichkeiten bestehen, dicht bebaute Stadtviertel mit wohnungsbezogenen Fahrradgaragen auszustatten, welche stadt- und raumplanerische Maßnahmen förderlich sind und welche architektonischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Grundlagen geklärt werden müssen, um zum Erfolg zu kommen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Erdgeschoßzone und auf leer stehende Ladenlokale gelegt. Pilotbezirk ist der vornehmlich gründerzeitlich geprägte 6. Wiener Gemeindebezirk. 2012 soll die erste Fahrradgarage umgesetzt werden.

Der Gewinn für die Stadt bzw. das Stadtviertel geht aber darüber hinaus. So können mit der Initiierung von Fahrradgaragen positive Nachbarschaftseffekte erzielt und das vertrauensvolle Miteinander gestärkt werden: Zufällige und niedrigschwellige Interaktionen werden beim Abholen bzw. Abstellen des Fahrrades ermöglicht und neue Kontakte im nachbarschaftlichen Beziehungsgeflecht werden geknüpft. Der nachbarschaftliche Zusammenhalt wird zusätzlich gestärkt, wenn die Errichtung und der

Betrieb einer Fahrradgarage von der Nachbarschaft selbst organisiert wird – die Bereitschaft dafür ist durchaus vorhanden, immerhin 37 % der Befragten können sich eine aktive Mitarbeit vorstellen.

Ein wesentlicher Hemmfaktor für die Umsetzung von Radgaragen ist die Wirtschaftlichkeit. Die Befragung ergab, dass die Mehrheit der potenziellen NutzerInnen von Radabstellanlage nicht bereit ist, mehr als 10 €/Monat für einen Radabstellplatz auszugeben. Wie dies mit den z.T. hohen Mietvorstellungen für geeignete Objekte abgestimmt werden kann, bleibt noch eine Herausforderung. Ohne entsprechende Förderungen wird eine flächendeckende Versorgung mit Radgaragen nur schwer möglich sein.

Ein Lösungsansatz ist die Kombination einer Radgarage mit anderen Nutzungen: Die Möglichkeit, beim Abstellen des Fahrrads noch einen Kaffee trinken, Einkäufe erledigen oder kleine Reparaturen durchführen zu können, wäre für alle Seiten ein Gewinn – insbesondere für die Belebung der Erdgeschoßzone. Darüber hinaus geben sie positive Impulse für die lokale Wirtschaft.



© Wencke Hertzsch/ Ecke Gumpendorferstraße - Eisvogelgasse

Herbert Bork: Studium der Raumplanung und Raumordnung in Wien, Mitarbeiter von stadtländ, Technisches Büro für Raumplanung, Raumordnung, Landschaftsplanung und Landschaftspflege, Wien – Bregenz

Wencke Hertzsch: Studium der Stadt- und Regionalplanung in Berlin, seit 2007 wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachbereich Soziologie (ISRA) am Departement für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der TU Wien

BETÜL BRETSCHNEIDER

Wo die Stadt sich entfaltet

Der öffentliche Raum eines Baublocks fängt direkt an der Straßenfront an. Die Trennlinie zwischen Gehsteig und Haus trennt auch die finanziellen und organisatorischen Zuständigkeiten. Die Häuserblöcke und ihre Höfe gehören in den meisten Fällen privaten Eigentümern. Die Zuständigkeit für die Gestaltung und Erhaltung von Gehsteigen, Radwegen und Fahrbahnen liegt wiederum bei unterschiedlichen Ämtern.

Das Nutzungspotenzial der Erdgeschoße ist sehr eng mit ihrer Umgebung verbunden. Heute werden nachhaltige Maßnahmen zur Verbesserung der Erdgeschoßzone zunehmend wichtig, um die Qualität des Stadtlebens langfristig abzusichern. Mit vielen kleinen Änderungen sind große Verbesserungen möglich. Eine Reihe von gewöhnlichen wie exotischen Zutaten machen ein gutes Rezept aus. Dazu gehört auch Experimentierfreude.

Wegen der unmittelbaren Relevanz der angrenzenden Straßenräume für die Erdgeschoßzone ist auch eine kollaborative Vor(an)gehensweise aller amtlichen und politischen Entscheidungstragenden hinsichtlich Finanzen und Planung (Bezirk und Dienststellen der Stadt) unumgänglich. Zusammenhängende Lösungen zur Verbesserung der Erdgeschoßzone erfordern den politischen Willen der Stadtregierung, weil hier auch unkonventionelle Lösungen gefragt sind. Die Tätigkeitsfelder der verschiedenen Ressorts der Stadt für Sanierung, Neubau, Grünflächen, Verkehr und Straßenraumnutzung sowie architektonische Gestaltung, Umweltschutz, Verkehrsplanung und Stadtplanung und auch Wirtschaftsförderung und Wohnbau- und Sanierungsförderung berühren die Erdgeschoßzone. Bei der Bündelung der Maßnahmen zur Belebung der Höfe und Straßenräume könnten Bewohner miteinbezogen werden, um von experimentellen Lösungen zu positiven Beispielen zu gelangen.

Ein Erfolgsrezept ist die Berliner Methode: Sie setzt in den Stadterneuerungsgebieten mit gebündelten öffentlichen Förderungen für Verbesserungsmaßnahmen in den Freiräumen der Blöcke wie Höfen und Straßen anfänglich an und hilft auch den kleinen Erdgeschoß-Unternehmen durch Erleichterungen bei Auflagen und Vorschriften auf die Sprünge, um diese zu etablieren. In Berliner Stadterneuerungsgebieten löste eine gezielte Verbesserung des Wohnumfeldes samt Höfen und Straßen mehr Bereitschaft der Hauseigentümer zu Investitionen in ihre Häusern, unter anderem in die Erdgeschoßräume, aus. Zudem hat die Behörde für Stadterneuerung ein verbindliches Instrument wie der Biotopflächenfaktor, der auf eine Verbesserung des Kleinklimas durch Sicherstellung von begrünten Flächen in den Höfen und an den Fassaden abzielt.

Die Straßenflächen könnten vermehrt Funktionen übernehmen, die die Passanten zum Verweilen ermutigen. Heute senden sogar Städte wie New York, die besonders stark unter Immobilienmarktdruck stehen, neue Signale aus: Sitzbänke, Tischecken und Grünflächen in den Straßenräumen laden – ohne kommerzielle Interessen zu haben – mitten in der Stadt – alle Bewohner dazu ein, Zeit zu verbringen. Eine soziale Durchmischung zeigt sich in den kleinen sozialen Räumen in dichtest bebauten Stadtteilen. In der Erdgeschoßzone gilt es auch die Rolle der ethnischen Wirtschaft zu betonen. In einigen Stadtteilen Wiens, wie im Brunnenviertel, in der Umgebung des Naschmarkts und am Karmelitermarkt, spielt sie eine besondere Rolle in der Belebung der Nachbarschaft. Die ethnische Wirtschaft braucht Unterstützung im Know-how, in der Finanzierung und beim Herauswachsen aus ihrer stigmatisierten Ecke. Die Kombination von Zuwanderern und jungen Bewohnern, ursprünglich angezogen von niedrigen Mieten, wirkte auch in

Wien als Katalysator für ganze Stadtviertel, die sich rascher transformierten. Das lokale Engagement und die Präsenz von Nachbarschaftsorganisationen als Koordinationsstellen sind wichtig, um den Bewohnern anhand von informellen beziehungsweise ungezwungenen Beziehungen Freiräume zur Realisierung ihrer Ideen zu verschaffen. Eine verstärkt konzentrierte Fokussierung der Bau-, Wirtschafts-, Grünraum- und Kulturförderungen auf die Erdgeschoßzone könnte mehr Erfolge erzielen. Die Förderungen für Kleinbetriebe könnten transparenter und wirksamer gestaltet werden. Auch die Förderungen für Hof- und Dachbegrünungen sowie für Vorgärten könnten wirksamer gemacht werden. Eine gezielte Förderung von Gemeinschaftsflächen und Grünanlagen könnte ihre Errichtung absichern. Dafür sollte die Förderung von Pkw-Abstellplätzen und von Minigaragen, die die Erdgeschoßzone eindeutig negativ beeinflussen, abgeschafft werden.

Straßenseitige Balkone könnten auch im gründerzeitlichen Bestand eine Belebung der Erdgeschoßzone bewirken, weil sie mit der Straßenebene kommunizierende Freiflächen bilden. Die Gestaltungsmerkmale wie Material, Konstruktion, Größe und Lage sind hier besonders wichtig.

Die Verkehrssituation in den Straßen der dicht bebauten Stadt ist mit der Nutzbarkeit der Erdgeschoßzone sehr eng verbunden. Obwohl sich die Zwischenräume der Stadt, die Straßenräume, seit Jahrhunderten in ihrer Morphologie nur gering verändert haben, hat sich ihre Nutzungsart durch den motorisierten Verkehr jedoch gründlich geändert. Hier gibt es einen hohen Bedarf umzudenken und zu entscheiden, welche Art von Nutzbarkeit die Straßenräume bekommen sollen. Bei Bauträgern stößt die Überzeugungsarbeit für eine stadtfreundliche Erdgeschoßgestaltung an ihre Grenzen. Hier sind neue Instrumente gefragt. Die Bauordnung könnte den neuen Anforderungen an Stadträume wie Kinderspielplätze, innen und außen liegende Gemeinschaftsräume, Grünflächen oder Fahrradwege verstärkt eine rechtliche Basis verschaffen: Insbesondere bei der Stadterneuerung gibt es, über die in der Bauordnung vorgesehene Erhaltungspflicht des Bestandes hinaus, keinerlei Anforderungen. Die Absicherung der Umsetzung der neuen Maßnahmen im Bestand ist komplexer als bei Neubauvorhaben. Die Endkontrolle zur Fertigstellung bekommt hier ein besonderes Gewicht. Allerdings erzeugen Neubauten in der gründerzeitlichen Bebauung bezüglich der Erdgeschoßnutzungen mehr Probleme, weil sie in der Regel mehr Dichte als der umgebende Bestand aufweisen und sich mehr als Altbauten mit blinden Fassaden der Parkgaragen und Abstellräumen zur Straße wenden. Hier könnten gesetzliche Grundlagen dazu verhelfen, die Qualität der Straßenräume anzuheben.



© Betül Bretschneider

Die Widmungsfreistellung der Erdgeschoßzone für Nutzungen wie Wohnen, Büros, Kulturelles oder Kleinstgewerbe würde einige Erleichterungen für eine flexible Nutzbarkeit der Erdgeschoßräume bringen. Die Stellplatz-Nachweispflicht könnte, vor allem für die Kleinstgewerbe, Wohnungen, Geschäfte und Gastronomie, die zu den klassischen Nutzern der Erdgeschoßzone gehören, abgeschafft werden, da sie bei Umwidmungen eine erhebliche finanzielle Last bildet. Neue Nutzungen wie Wohngemeinschaften für ältere Bewohner und soziale Einrichtungen oder mehr Büros könnten angelockt werden, indem die Stigmatisierung der Parterre- und Souterrainräume durch gute architektonische Lösungen verhindert wird. Es gibt auch bereits in Wien gelungene Beispiele von Parterre- und Souterrainwohnungen, die eine Flächenrecycling durch nach unten Wachsen ermöglichen, ohne die bereits hohe Dichte der Stadt zu erhöhen. Diese Nutzungen bleiben auf der Straßenebene interaktiv. Außerdem werden durch die der Herstellung der Wohnungen im Erdgeschoß- und Kellerbereich gleichzeitig die bautechnischen Verbesserungen und die neuen vorgeschriebenen Baunormen zur Energieeffizienz und Erdbebensicherheit erfüllt. Hier sind zwar einige, aber mit Sicherheit noch nicht alle Zutaten aufgezählt worden ...

Betül Bretschneider ist seit 2008 Mitglied der Abteilung Raumgestaltung und Nachhaltiges Entwerfen an der Technischen Universität Wien. Seit 2002 forscht und publiziert sie im Bereich der Architektur- und Stadtforschung an Themenbereichen wie Entwicklung der Erdgeschoßzone, Erhaltung der Nutzungsmischung, städtebauliche Sanierungspraxis oder räumliche Einflüsse von ethnischen Bevölkerungsgruppen mit Schwerpunkt Wien.

TILMAN SPERLE

Stichworte zum urbanen Potenzial von Erdgeschoßzonen

Verkaufsflächenwachstum und Leerstände im Einzelhandel waren die Motivation zur Promotion mit dem Titel „Was kommt nach dem Handel? Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung“¹. Im Rahmen der explorativen Studie wurden im wesentlichen zwei Fragestellungen behandelt:

- Welche Ansätze und Strategien von Kommunen und Eigentümern zur Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen sowie zur Umwidmung ehemaliger Einzelhandelsstandorte lassen sich identifizieren?
- Wie kann in baulichen Strukturen, die ehemals überwiegend vom stationären Einzelhandel genutzt wurden, Raum für neue qualitätsvolle und zukunftsfähige Nutzungen geschaffen werden?

Der ersten Frage wurde anhand von Experteninterviews in ausgesuchten Beispielstädten nachgegangen. Sie soll aber an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden. Für die Beantwortung der zweiten Frage bedurfte es eines theoretischen Konstrukts, das einen Vergleich zwischen der ehemaligen Einzelhandelsnutzung mit der neuen Nutzung erlaubte. Dieses als urbanes Potenzial² von Nachnutzungen bezeichnete Modell soll hier stark verkürzt vorgestellt werden.

Einzelhandelsnutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Qualität von Innenstädten und Nebenzentren. Sie besitzen ein mehr oder weniger ausgeprägtes Potenzial in funktionaler, sozialer und baulicher Hinsicht zur urbanen Qualität von Stadträumen beizutragen. Daran müssen sich auch andere Nutzungen messen lassen. Das urbane Potenzial einer Einzelhandelsnutzung setzt sich zusammen aus:

- Ihrem funktionalen Potenzial, das heißt der Möglichkeit zur Versorgung beizutragen, der Kraft Arbeitsplätze zu schaffen und dem Potenzial zur städtebaulichen Nutzungsmischung beizutragen,
- ihrem baulichen Potenzial, das heißt ihre Stärke durch die Zugänglichkeit des Erdgeschoßes, Frequenz und Belebung im öffentlichen Raum zu erzeugen und die Kraft mittels einer „belebten Schicht“³, also mit den Öffnungen und Schaufenstern, in den öffentlichen Raum hineinzuwirken sowie
- ihrem sozialen Potenzial, das heißt ihrer Chance als einem der Öffentlichkeit zugänglichen Ort Raum zu schaffen für Begegnungen, Kommunikation und Integration.



¹ Promotion abgeschlossen 2011; Veröffentlichung Anfang 2012

² Der Begriff „urbane Potenzial“ geht zurück auf die Arbeit von Mayer-Dukart zur städtebaulichen Integration innerstädtischer Einkaufszentren. (Anne Mayer-Dukart, 2010: Handel und Urbanität; Rohn Verlag)

³ Franz Pesch, 2008: Stadtraum heute. Betrachtungen zur Situation des öffentlichen Raums; in: Raum-Planung, 136; S. 32–36

⁴ Andreas Denk, 2008: Ketten und Milieus. Elemente einer Stadt der Räume; in: Der Architekt, 03/2008, S. 32–35

⁵ Robert Kaltenbrunner, 2009: Neue Urbanität? Entwicklungstendenzen und Perspektiven des städtischen Raums; in: RaumPlanung, Heft 147; S. 257–262

Plangraphik, die Giovanni Battista Nolli 1748 bei seinem großen Plan von Rom verwendete, lassen sich das bauliche und das soziale Potenzial von Erdgeschossnutzungen auch graphisch darstellen. In seinem berühmten Plan zeichnete Nolli alle Gebäude schwarz und die öffentlichen Räume weiß. Aber auch die Innenräume der Kirchen und Kapellen ordnet er der öffentlichen Sphäre zu und lässt sie weiß.

Nollis Plan ist damit nicht nur der Vorläufer unserer heute verwendeten Schwarzpläne, sondern sowohl eine Hommage an seinen Auftraggeber Papst Benedikt XVI. als auch ein Einblick in das Leben und die Wertvorstellungen seiner Zeitgenossen⁴. Insofern scheint auch der Vergleich von Sakralräumen mit Einzelhandelsflächen legitim, da „Einkaufen und ‚Spaß haben‘ zu gängigen Leitbildern urbaner Lebensweise geworden sind.“⁵

Schwarzpläne nach Nolli erlauben uns einen anderen Blick auf die Nutzung von Erdgeschoßzonen. Sie geben uns Auskunft über deren Potenzial, Frequenz und Belebung im öffentlichen Raum zu erzeugen, deren Potenzial, mittels einer belebten Schicht in den öffentlichen Raum hineinzuwirken, und deren Potenzial, Ort zu sein für Begegnungen, Kommunikation und Integration. Auf diese Art können sie als ein Prüfinstrument für die Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen dienen.



Tilman Sperle: Tischler, Dipl.-Ing. Architektur, Stadtplaner

Mitarbeiter am Städtebau-Institut, Universität Stuttgart, Prof. Dr. Franz Pesch; freier Mitarbeiter im Büro Pesch & Partner, Herdecke/Stuttgart; Diplom 2002; Mitarbeiter bei Behnisch & Partner, Stuttgart bis 2003; Studium in Stuttgart und Vilnius/LT; Tätigkeit als Tischler bis 1996

PHILIPP RODE

Über die Interaktion zwischen Erdgeschoßzone und öffentlichem Raum

Die direkte Nachbarschaft von öffentlichem Raum und Erdgeschoßzonen ist über das gleiche topografische Niveau und die gleichen Nutzungsgruppen konstituiert. Nur die Gebäudehülle trennt die beiden Sphären voneinander, bildet mit den Gebäudeöffnungen allerdings Schwellen, die die Möglichkeit zum Übertritt und zur Interaktion bieten. Aus der Sicht der NutzerInnen des öffentlichen Raums sind daher die Erdgeschoßzonen die öffentlichsten Bereiche der Gebäude. Je kleinteiliger oder auch häufiger die Gebäudeöffnungen das Angebot zum Übertritt anbieten, desto höher ist daher das Interaktionspotenzial zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschoßzone einzuschätzen.

NutzerInnen des öffentlichen Raums sind nicht unbedingt an aktivem Austausch oder auch Teilhabe interessiert, wohl aber in der Mehrzahl der Fälle an attraktiven Wegen, an Anregung und an Informationen. Der möglichen Befriedigung dieser Interessen soll in diesem Text anhand der Schnittstellen zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschoßzone nachgegangen werden. Das Aufeinandertreffen zweier Sphären, die sich in manchem ähnlich, aber doch ausreichend verschieden sind, wird dabei als spannungsvolles Verhältnis auch in der fachlich planerischen Auseinandersetzung verstanden.

PRODUKTION – KONSUMTION ANEIGNUNG. Die Wahrnehmung der Erdgeschoßzonen ist in mancher Hinsicht mit jener des öffentlichen Freiraums vergleichbar. Die Betrachtung erfolgt oftmals beiläufig, absichtslos, das Schlendern entlang des Erdgeschoßes stellt besonders bei Schaufenstern eine Freizeitbeschäftigung dar, der ein gewisser Erholungswert innewohnt. Selbst der Übertritt ins Erdgeschoß ist noch vom spielerischen Ausprobieren gekennzeichnet, das sich erst mit dem Bestell- und Bezahlvorgang in die ökonomische Sphäre einordnet. Prozesse der Aneignung können an diese

Art der Raumwahrnehmung anschließen – und zwar in beide Richtungen – aus dem Erdgeschoß heraus wie auch vom öffentlichen Raum hinein. Im Unterschied zur Nutzung eines Raums reflektieren Aneignungen die physische Ausstattung eines Ortes in Hinblick auf ein bestimmtes Ziel. Nicht einem definierten Nutzungsvorschlag wird gefolgt, sondern einem klar umrissenen Interesse, das sich im gegebenen materiellen Rahmen Raum nimmt. Der Aufbewahrungscontainer der Mediaprint vor dem Hinterausgang eines Geschäftes wird so zur Sitzgelegenheit in der Rauchpause der Angestellten.

Damit werden unentgeltliche, anonyme und temporäre Beiträge der Raumnutzung relevant und eine veränderte Wahrnehmung des öffentlichen Raums möglich. Die räumliche Gestaltung hat darin die Aufgabe, einen definierten, wiedererkennbaren Ort zu schaffen, der gleichzeitig genügend Offenheit zur individuellen Prägung anbietet. Mit diesem Rahmen arbeiten soziale Prozesse.

PRODUKTIVE SPANNUNG. Soll die Erdgeschoßzone als Möglichkeitsraum begriffen werden, so muss sie vorerst für Nutzungen verfügbar gemacht werden. Dabei stellt die Interaktion mit dem öffentlichen Raum ein wesentliches Kriterium dar. Die Gestaltung des öffentlichen Raums wirkt auf die Attraktivität der Erdgeschoßzonen, woraus aber nicht geschlossen werden kann, dass allein die Neugestaltung des öffentlichen Freiraums auch eine Aktivierung der Erdgeschoßzonen nach sich zöge.

Die Berücksichtigung einiger Eckpunkte kann zum Aufbau einer produktiven Spannung beitragen, die mit den Spezifika der Erdgeschoßzone arbeitet:

Die räumliche Anordnung von Zu- und Ausgängen, von Nutzungsangeboten im Erdgeschoß steht in Bezug zum Charakter des anschließenden öffentlichen Raums.

Die Attraktivität der Erdgeschoßzone ist abhängig von den angrenzenden Freiraumtypen – etwa Straße, Platz, Garten – sowie deren Platzangeboten. Die Differenzierung des Freiraums und seiner Funktionen spiegelt sich in der Ausstattung, der Funktionalität und der Nutzung der Erdgeschoßzonen wider. Die Planung eines räumlich offenen Angebots im Erdgeschoß mit einem hohen Interaktionspotenzial etwa wird sinnvollerweise auf einen entsprechenden Freiraum, z. B. eine Platzsituation, orientiert werden. So wie die Lage der Freiräume im Stadtraum nicht zufällig erfolgt, sondern Gebäudekonstellationen, Erreichbarkeit, Nutzungsintensität etc. integriert, fügen sich auch die Erdgeschoßzonen in diese Zusammenhänge ein. Auf dieser Ebene ist die Platzierung und Lokation der Erdgeschoßzonen als städtebauliche, also als interdisziplinäre Fragestellung zu sehen.

Auf kleinräumlicher Ebene kann die Interaktion durch eine Verschränkung der beiden Sphären unterstützt werden. Gebäudevor- und rücksprünge, besitzbare Fensterbänke des Erdgeschoßes, eine Zonierung des Freiraums etwa mit der Definition eines gebäudebezogenen Vorbereichs mittels Belagswechsel, evtl. die topografische Verstärkung einer Zonierung schaffen Anlagerungsmöglichkeiten für zufällige, kurzzeitige und situative Nutzungen. Das Innen der Erdgeschoßzone kann sich bei Bedarf nach außen stülpen und das freiräumliche Angebot für sich interpretieren und nutzen. Umgekehrt ist auch eine Umkehrung der Dynamik zu bedenken, die das öffentliche Leben in die Erdgeschoßzonen hineinzieht. Dies sowohl im alltäglichen Zusammenhang, in dem sich die situative Anlagerung in das Gebäude hinein verlagert, als auch in hergestellten Ausnahmesituationen, die den öffentlichen Raum kurzzeitig über Ausstellungen, Feste, Diskussionen, Spaziergänge etc. in die Gebäude ausdehnen. Als Beispiel mögen die Eröffnungstage von Soho in Ottakring dienen, bei dem nicht nur die geöffneten Erdgeschoßzonen selbstverständlich als öffentlicher Raum verstanden werden, sondern auch die geöffneten Innenhöfe und Obergeschoße.

Von freiräumlichen Aneignungsprozessen lernen heißt, in adaptiven Modellen zu denken. Ebenso wenig wie Stadt als fertiges Produkt gedacht werden kann, ist ein Gebäude, seine Erdgeschoßzone und der öffentliche Freiraum als statische Umgebung zu verstehen, die – einmal hergestellt – wie geplant funktioniert und genutzt wird. Mangelnde Nachfrage, fehlende soziale Dichte und Entleerungsprozesse werden im Planungsprozess entweder ausgeblendet (meist in der Wettbewerbsphase) oder antizipiert, indem statt attraktiver Erdgeschoßnutzungen Radabstell- und Müllräume, Garagenabfahrten und Erschließungsräume platziert werden. Damit wird nicht nur die Erdgeschoßzone auf Lager- und Logistikfunktionen degradiert, sondern auch der Freiraum zum Verkehrsraum abgestuft.

Notwendig wäre es, in Entwicklungsphasen zu denken, die Szenarien undynamischer wirtschaftlicher Entwicklung ebenso wie konfliktreiche

Gemeinschaftsbildungsprozesse berücksichtigt. In beiden Fällen ist ein Abgehen von der normalen bzw. gewünschten Verwertungsstrategie erforderlich. Wäre es dabei nicht sinnvoller, für die Erdgeschoßzonen ebenso wie für den öffentlichen Raum zumindest für einen definierten Zeitraum in extensiven Nutzungsregimen zu denken, die sich schrittweise entlang gezielter und abgestimmter Interventionen intensivieren können? Wenn die Erdgeschoßzonen gemeinsam mit dem angrenzenden öffentlichen Raum als zonierter, gestalteter Rahmen verstanden wird, können stattfindende Aneignungsprozesse als Indikatoren gelesen werden, die Auskunft über mögliche ortsspezifische Nutzungs- bzw. Interaktionspotenziale geben. Darauf kann ein Lernprozess aufbauen, der bspw. über Gestaltungs- oder Ausstattungsentscheidungen den materiellen Rahmen weiter akzentuiert und damit Interventionen setzt, die wiederum mit der Nutzung interagieren. Sowohl die Erdgeschoßzonen wie der öffentliche Raum können dabei die Impulsgeber sein, das Interaktionsverhältnis und seine materielle Manifestation werden schrittweise ausdifferenziert. Dieser prozessuale Ansatz bedarf der Entwicklung von Strategien der Begleitung und der Verantwortlichkeit. Zahlreiche Beispiele der Revitalisierung von Stadtquartieren gehen von der Eigeninitiative von Einzelpersonen oder Gruppierungen aus, die einen starken Bezug zu den Quartieren und deren Orten besitzen. In diesem Sinne müssen Strategien zu den Erdgeschoßzonen partnerschaftliche, adaptive und gemeinwohlorientierte Aspekte aufweisen.

DIFFERENZIERUNGEN. Das spannungsvolle Verhältnis von öffentlichem Freiraum und Erdgeschoßzone konstituiert sich aus Differenzierungen zwischen anonymer Geldwertnutzung und nonymer Aneignung; der funktionellen Zonierung und stadträumlichen Anordnung; aus der physisch-materiellen Gestaltung von Freiraum und Gebäude; aus unterschiedlichen Besitzverhältnissen und Verwaltungszuständigkeiten. Aus diesem Befund ist die Bearbeitung der Erdgeschoßzonen in allen Phasen der Stadtwertung als Querschnittsmaterie zu verstehen. Die notwendige disziplinübergreifende Bearbeitung müsste nun an der Grenze der beiden Sphären ansetzen und über den schrittweisen Aufbau von Definitionen und Entscheidungen das Interaktionspotenzial entwickeln. Dabei sind bewusste Schritte notwendig, die die bekannten Pfade verlassen – das Aufheben der Stellplatzverpflichtung im dicht bebauten Raum, das Entwickeln von flexiblen und robusten Lösungen für kurzfristig sich ändernde Bedürfnisse der urbanen Ökonomie, das kooperative Überschreiten von Planungsgrenzen zum Aufbau urbaner Interaktion. Die Lösung drängender Zukunftsfragen wie städtische Mobilität, urbane Lebensstile und wirtschaftliche Entwicklung, welche mit den Erdgeschoßzonen in engem Zusammenhang stehen, kann mit der Öffnung der Räume und der Köpfe erfolgen. Die Etablierung einer differenzierten Sicht auf den Interaktionsraum der Erdgeschoßzonen bietet dafür eine fruchtbare Grundlage.

ARTHUR KANONIER

Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht

Im Zusammenhang mit der Attraktivierung von Innenstädten im Allgemeinen und einer hochwertigen Nutzung von städtischen Erdgeschoßlagen im Speziellen kommt rechtlichen Aspekten tendenziell eine untergeordnete Bedeutung zu, dominieren in den aktuellen stadtplanerischen Diskussionen doch überwiegend Strategieansätze, die auf flexible und dynamische Nutzungsmischungen abzielen. Eine spezifische Rechtsmaterie, die sich überwiegend mit Nutzungen und Bauten in Erdgeschoßlagen beschäftigt, kennt das österreichische Verwaltungsrecht ebenso wenig wie spezielle Verfahrensregeln für Erdgeschoßvorhaben. Durch die vielfältigen Nutzungsformen und -aspekte von städtischen Erdgeschoßlagen werden freilich unterschiedliche (öffentliche) Interessen berührt, die oftmals rechtliche Anknüpfungspunkte in unterschiedlichen Rechtsmaterien beinhalten, insbesondere im Bau-, Planungs- und Gewerberecht, aber auch im Miet-, Denkmalschutz-, Veranstaltungs- oder Verkehrsrecht. Auch wenn in der konkreten Umsetzung keineswegs immer eindeutig ist, welche Nutzungs- und Bauformen für eine Attraktivierung von Erdgeschoßlagen tatsächlich vorteilhaft sind, so können durch die jeweiligen Rechtsmaterien (andere) öffentliche Interessen verfolgt werden, die nur fallweise mit Belebungs- und Intensivierungsstrategien für Erdgeschoßnutzungen zusammenpassen.

Insgesamt entspricht die Regelungsdichte für Erdgeschoßlagen im Verwaltungsrecht für Wien bislang nicht dem beträchtlichen und zunehmenden öffentlichen Interesse, die mit den vielfältigen Nutzungen und Bauvorhaben in städtischen Erdgeschoßlagen verbunden sind. Infolge der fehlenden erdgeschoßspezifischen Vorschriften in den einschlägigen Gesetzen sind in der Regel die generellen materiellen und formellen Bestimmungen auch für Erdgeschoßnutzungen anzuwenden. Auch wenn die entsprechenden Regelungen teilweise (zu)

unspezifisch und allgemein sind, ändert dies nichts am Umstand, dass rechtliche Bestimmungen ein Erdgeschoß-Vorhaben wesentlich beeinträchtigen, aber auch unterstützen können. Dies gilt vor allem für beabsichtigte Nutzungsänderungen oder bauliche Maßnahmen im Erdgeschoß und – bislang – weniger für eine Nicht- oder Unternutzung hochwertiger Erdgeschoßlagen.

Die Grenzen und Möglichkeiten, bestimmte Nutzungen durchzusetzen oder zu verhindern, sind dabei je nach Nutzungsvorhaben und Regelungsgegenstand unterschiedlich. Aus planungssystematischer Sicht weisen Erdgeschoßnutzungen große Übereinstimmung mit räumlichen Nutzungen allgemein und damit verbundene planerische Herausforderungen auf. Die Raumordnungssystematik sieht allgemein hinsichtlich der Steuerung von Nutzungen im Wesentlichen zwei Regelungsansätze vor, die auch für die unterschiedlichen Nutzungen von Gebäudeteilen und dabei insb. für Erdgeschoßlagen gelten: Durch planerische Maßnahmen soll bewirkt werden, dass aus öffentlichen Interessen näher definierte Nutzungen an bestimmten Standorten

- einerseits gewünscht sind und somit ermöglicht bzw. gefördert werden sollen,
- andererseits unerwünscht sind und in der Folge beschränkt bzw. verboten werden sollen.

Sowohl bei der Ermöglichung als auch der Verhinderung sind generell unterschiedliche Formen und Intensitäten von Nutzungsvorschriften zu unterscheiden. So sieht das Planungsrecht einerseits Nutzungsgebote und Nutzungsmöglichkeiten vor und andererseits Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsverbote, die freilich nur teilweise auf kleinräumige Gebäudeteile übertragbar sind. Vergleichbar mit brachliegendem Bauland werden

verstärkt Maßnahmen(-bündel) entwickelt, um nicht genutzte oder unternutzte Flächen im Erdgeschoß einer hochwertigen Nutzung zuzuführen, wobei die Möglichkeiten, in bestehende Nutzungsstrukturen einzugreifen, für die öffentliche Hand begrenzt sind. Das Grundrecht auf Eigentum, das Sachlichkeitsgebot und der Gleichheitssatz bilden dabei die verfassungsrechtlichen Schranken, die bewirken, dass Nutzungszwänge oder -gebote gegen den Willen der Grundeigentümer nur schwer umsetzbar sind.

Problematisch erweisen kann sich auch die Umsetzung der Forderung nach Mehrfachnutzungen und einer stärkeren Flexibilisierung und höheren Dynamik in den Umsetzungsverfahren sowie bei inhaltlichen Prüfkriterien. Um städtische Erdgeschoßlagen möglichst attraktiv nutzen zu können, werden teilweise zeitlich und inhaltlich flexible Nutzungsmöglichkeiten und -formen angestrebt, um damit der schillernden

überhaupt auf den konkreten Anwendungsfall anzuwenden sind. Die erforderlichen Abwägungen sind allerdings vielfach mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, da die allgemeinen rechtlichen Vorschriften für spezifische Sonderanwendungen (in Erdgeschoßlagen) auszulegen sind. Eine verbesserte Abstimmung der spezifischen rechtlichen Bestimmungen, klarere Rechtsvorschriften auch für Einzelfälle und damit erleichterte Rechtsanwendungen würden künftig zu einer wesentlichen Verbesserung des Städtebaurechts beitragen.

Um städtische Erdgeschoßlagen möglichst attraktiv nutzen zu können, werden zeitlich und inhaltlich flexible Nutzungsmöglichkeiten und -formen angestrebt, um damit der schillernden Vielfalt und der Dynamik von Nutzern und Nutzungen besser entsprechen zu können.

Vielfalt und der Dynamik von Nutzern und Nutzungen besser entsprechen zu können. Bezüglich verbindlicher Ordnungs- (insb. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) und Bescheidinhalten (insb. Baubewilligungen) einerseits und dynamischen und flexiblen Nutzungen andererseits, besteht grundsätzlich ein Spannungsverhältnis. Sind im Zusammenhang mit Erdgeschoßnutzungen bauliche Maßnahmen geplant, so sollen diese aus Sicht der Antragsteller möglichst rasch, unkompliziert und erhebliche Spielräume bietend abgewickelt werden, was freilich in den – wenig flexiblen und auf Beständigkeit ausgerichteten – planungs- und baurechtlichen Bestimmungen seine Grenzen haben kann.

Freilich darf nicht übersehen werden, dass die einzelnen Verwaltungsmaterien durchaus Regelungen enthalten, die zur Attraktivierung beitragen können bzw. den entsprechenden Maßnahmen nicht zwingend entgegenstehen. Seien es entsprechende Regelungen aus dem Förderungsrecht oder Ausnahmeregelungen aus dem Planungs-, Bau- oder Gewerbebereich, so gilt es in den einzelnen Umsetzungsprozessen auszuloten, welche Regelungen unterstützend wirken können bzw. ob allfällige einschränkende Bestimmungen

ELKE KRASNY

Globalisierung in der Erdgeschoßzone

Globalisierung liegt auf der Straße. Als deren Effekt verschärften sich die trennenden Unterschiede zwischen Einkaufsstraßen erster und zweiter Ordnung, die gegenwärtig unterschiedliche Folgewirkungen von Globalisierung verkörpern.

Einkaufsstraßen zweiter Ordnung erweisen sich als Residuen des Realen. Von Branding, Marketing, Clusterformierung und bewusster Historisierung (noch) unberührt, bilden Einkaufsstraßen zweiter Ordnung hochindividuierte Handelsstrategien und Handlungsräume aus, deren Zwischenzustand zeitlich wie räumlich zu denken ist.

VIELSTIMMIGKEIT.

„Über weite Strecken der Geschichte unserer Zivilisation war die Stadt Brennpunkt eines aktiven gesellschaftlichen Lebens, Austragungsort von Interessenkonflikt und -ausgleich und Schauplatz der Entfaltung menschlicher Fähigkeiten und Möglichkeiten. Doch gerade diese ihre zivilisatorische Kraft ruht heute ungenutzt.“ (Richard Sennett)

Das Potenzial der Zukunft liegt in der Vielstimmigkeit, das Über(er)leben der Gegenwart ebenfalls. So wird es einem allerorten im sich unaufhörlich reproduzierenden Diskurs über die Spezifik der europäischen Stadt zugerannt. Dieses rauschende diskursive Murmeln kennt keine Unterbrechung. Pausenlos strömt es weiter und besetzt das Urbane als Aggregatzustand der Gegenwart, der sich durch die Beschwörung der Vielstimmigkeit global ausdehnen lässt. In diesem doppelt zu denkenden Globalen, das sich zum einen im Lokalen bestimmend wiederfindet und zum anderen, in diskontinuierlicher Folge als Erbe des Kolonialismus, wiederum ein universalistisches Überall imaginieren lässt, bleibt der Vielstimmigkeit jener zugewiesene Spielraum, der die Logiken der Differenz wieder zum Heimspiel werden lässt.

Vielstimmigkeit ist folglich nunmehr die gängige Norm. Gerade diese Normierung der Vielstimmigkeit, die dann unter höchst ambivalent anmutenden Begrifflichkeiten wie beispielsweise dem Diversitätsmanagement, das wörtlich das

»Der Grundsatz der Gleichheit durchzieht die Straßen der Stadt. Die Stimmigkeit, die wörtlich in der Vielstimmigkeit steckt, ist ihr Prüfstein und ihr Stolperstein, ihre Bewährungsprobe und ihre Zerreißprobe.«

Paradigma des Biopolitischen und das Paradigma der kapitalistischen Ökonomie in engster Weise miteinander verschmilzt, Karriere macht und die Oberflächen des Sozialen ordnen zu durchziehen versucht, führt dazu, dass es nicht mehr um die Pluralitäten, die Differenzen, die Heterogenitäten geht, sondern um die eine, die zentrale, die gewonnene, hergestellte Vielstimmigkeit. Ist dies erst gefasst, kann sie zur bestimmenden Stadtzutat werden, zum urbanen Ingredienz, das, um die Bedeutung seiner eigenen Dosierungen wissend, allezeit bemüht ist, die Normen der Abweichung zu verinnerlichen, da Abweichungen nur mit Zittern vertragen werden. In Folge wird stadträumlich eine binnenperipherisierende Logik von Orten und Straßenzügen der Abweichungen hervorgebracht, die der kosmopolitanen, geschönten, harmonisierenden, globalisierten Vielstimmigkeit, die langsam, aber sicher die Nachfolge des Multikulturalismuskonzepts angetreten hat, nicht entsprechen. In dieses polyphone Rauschen der einen, der gewollten, der begehrten, der gewünschten, der

¹ Richard Sennett: Verfall und Ende des öffentlichen Lebens. Die Tyrannei der Intimität. Frankfurt am Main 1995, S. 428.

² Homi K. Bhabha: The Location of Culture, London and New York Routledge 1994, S. XV.

identitätsvielsprechenden Vielstimmigkeit mischt sich die Kakaphonie der vielen Stimmen, die nicht um austarierte und wohlklingende, durch diverses Management erzeugte Stimmigkeit bemüht sind.

Im Inneren der Unterschiede

„Globalization, I want to suggest, must always begin at home. A just measure of global progress requires that we first evaluate how globalizing nations deal with ‘the difference within’ – the problems of diversity and redistribution at the local level, and the rights and representations of minorities in the regional domain.“ (Homi K. Bhabha)

Die Globalisierung beginnt auf der Straße, um die Ecke, in allernächster Nähe. Die Geschichten einer Stadt ebenso. Sie sind nicht mehr einfach lesbar. Die Lektüreaanforderungen werden komplexer. Die Anforderungen an die Lektüren ebenso. In den eindeutigen Einkaufszonen ist der vorherrschende, hegemonial durchschlagskräftige Wiedererkennungseffekt der Meilenstein aller Orientierung. Wo Ketten das Sagen haben, kennt die Sicherheit keine Grenzen. Branding verdichtet sich zu urbanen Intensitätsclustern, in denen die Glücksmomente käuflich werden und die Verirrungen unmöglich sind. Die PassantInnenströme und die KundInnenströme verteilen sich auf jene brandingkonformen globalisierten Ketten, die zwischen hier und dort keinen Unterschied machen und jene fröhliche Globalisierung feiern, die dem Neoliberalismus kraftvollen Schwung verleiht und die neokolonialen Sweatshops der verantwortungsunbewussten Anamnese überantwortet. Dort, wo der Glamour der Ketten, der Glanz der Distinktionslogiken und die rasche Umverteilung der Marken für alle lesbar ist, haben die Straßen ein leichtes Spiel damit, sich ihrer weit verbreiteten, attraktiven Referenzen in barer Münze zu erfreuen und identitätskonformen Weltmarkt im Straßenformat zu zelebrieren.

Dort jedoch, wo Individualisierung als Überlebensstrategie und Globalisierung als Lebenslaufbestimmung aufeinander treffen, beginnt das Abseits jener gefeierten Globalisierungsvielstimmigkeit, dort steigen die Anforderungen an die urbanen Lektürekompentzen. Das durch Marken, Ketten und Branding reduzierte Orientierungsvermögen lässt nach. Identität als Wiedererkennungseffekt verlangt nach Simplifizierung. Immer schon will im Vorhinein gewusst sein, was einen dort erwartet. Weiß man es nicht, bricht man erst gar nicht auf. Die Lokalisierungsbestimmtheit führt zu städtischen Erfahrungsverlusten. Die Ballungsräume der Erfahrung verdichten sich zu Erlebnisclustern. Die Straßen, die dort nicht verankert sind, fallen aus den Konsumptionslogiken des

Erlebtwerdens heraus. Was auf der Strecke bleibt, ist der alltägliche Handel. Und dieser leidet. Wird er wiederentdeckt, wird er zu eingängigen Clustern von Mode bis Schmuck, von Möbel bis Design verdichtet. Was der Verdichtungslogik entgeht und sich nicht auf ein Label reduzieren lässt, kann bereits als Moment des Widerständigen interpretiert werden.

Die gegenwärtige Wahrnehmung, aber auch die Selbstdarstellung von heutigen Straßen ist noch nicht in einer anerkennenden Perspektive der ihnen eigenen vielgestaltigen Differenz angekommen. Ganz im Gegenteil: kulturelle Differenzen, unterschiedlichste Herkünfte, soziale Diversität verkommt in gängigen Zuschreibungen allzu rasch zur urbanen Problemzone. Straßen, die sich auf das Brandingspiel oder das Planbarkeitsparadigma nicht einlassen und auf die selbstorganisierende, identitätskonstituierende Mikroebene der einzelkämpferischen Unternehmensvielfalt setzen, in denen die ausgeprägten Individualitäten aller einzelnen Unternehmen in Summe das Bild von Heterogenität entlang ihrer Straße erzeugen, werden zu Straßen zweiter Ordnung. Dies ist die neue Binnenperipherie, die ihre alternative Geschichte erst schreiben wird, ihre Zukunft erst (er)finden wird. Noch ist diese Binnenperipherie ganz Gegenwart. Das macht ihr Schwierigkeiten, stellt sie vor unbewältigte Herausforderungen.

Die Realität globalisierter Verknüpfungen und neuer Nachbarschaften ist wesentlich schneller als ihre mentalitätsgeschichtliche Akzeptanz. Der Grundsatz der Gleichheit durchzieht die Straßen der Stadt. Die Stimmigkeit, die wörtlich in der Vielstimmigkeit steckt, ist ihr Prüfstein und ihr Stolperstein, ihre Bewährungsprobe und ihre Zerreißprobe. Sie ist es, die nach einem anderen Wort verlangen würde, das der Vielheit der Stimmen Rechnung trägt, Dissonanzen, Konflikte, Widersprüche, Heterogenitäten weder negiert noch zelebriert, sondern als Artikulation des Normalzustands akzeptiert.

EINBLICK!

Um den Schwendermarkt



„Es sind die Augen der Straße, in die ich schaue,
und sie schauen mir entgegen – oder nicht.“



„Auch innerhalb des Viertels bleibt man eher unter sich, die einen in der Reindorfasse und beim Kirchenplatz, die anderen heroben rund um den Schwendermarkt.“

Südlich des Schwendermarkts zwischen Mariahilfer Straße und Sechshauser Straße erstreckt sich dieses Viertel von der Hollergasse bis zur Reindorfasse. Es umfasst Teile der historischen Vororte Brauhirschen und Reindorf, geprägt durch Kleinteiligkeit, niedrige Bebauung und enge Straßenquerschnitte in Verbindung mit der zum Wienfluss hin abfallenden Topografie. Es ist eine bunte Mischung von Vorstadthäusern der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und bürgerlichen Miethäusern der Gründerzeit. Auffällig ist ein hoher Anteil von Nachkriegswohnbauten der 60er- bis 80er- Jahre,

darunter viele Gemeindebauten mit beispielhafter Architektur. Gewerblicher Immobilienbesitz ersetzt zunehmend privates Hauseigentum. Auch Vorsorge- und Anlegermodule in (gefördert) sanierten und ausgebauten Althäusern nehmen zu. Kleine Vorstadthäuser, oft noch in Besitz der BetriebsinhaberInnen, werden als „Einfamilienhaus in der Stadt“ zunehmend nachgefragt. Wohnungseigentum ist vor allem in Nachkriegsbauten und neu sanierten Althäusern ein Thema. Nur vereinzelt entstehen Neubauten gemeinnütziger Bauträger.

„Eine kleine Aufweitung des Gehsteigs, ein Verschwenk in der Straße bringt viel und macht einiges möglich. Man kann stehen bleiben, Pflanzen hinstellen. Manchmal stellen wir einen Tisch heraus und essen draußen zu Mittag.“

Kleinere öffentliche Parks im Inneren großer Baublöcke bzw. auf ehemaligen Bauparzellen schaffen, zusammen mit halböffentlichen Gemeindebauhöfen, eine kleinteilige Durchgrünung des Gebiets. Zahlreiche öffentliche Durchgänge in Nachkriegsbauten bieten attraktive Geh- und Wegeverbindungen im Viertel,

wurden allerdings zuletzt in Gemeindebauten zunehmend versperrt. Zusammen mit den verkehrsberuhigten und begrüneten Anwohnerstraßen unterstreichen sie den Wohngebietscharakter des Vorstadtviertels. Allerdings ist der Druck nach mehr Parkplätzen sehr hoch und erlaubt kaum weitere Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum.

„Durch Neubauten und Wohnungsverkauf in sanierten Häusern ziehen stetig neue Leute hierher. Langsam verändert sich die Bewohnerstruktur im Viertel, noch sind die Wohnungspreise aber günstig.“

Die Bewohnerstruktur des Viertels ist mittlerweile stark gemischt, viele MigrantInnen unterschiedlichster Herkunft leben hier. Einkommensniveau und Kaufkraft gehören zu den niedrigsten in Wien. Langsam beginnen neue Bewohnergruppen das Schwenderviertel zu entdecken. Stetiger Zuzug in Neubauten und sanierte Häu-

ser bringt neues Publikum. Die Lagequalität und Nähe zur U-Bahn wird zunehmend erkannt und das Viertel mehr und mehr als leistbares, zentrumsnahes Wohngebiet geschätzt. Ob und wie die Entwicklungen rund um den Westbahnhof bis hierher ausstrahlen, bleibt abzuwarten.

„Früher ging man am Samstag auf den Schwendermarkt und in die Reindorfasse einkaufen. Vom Markt haben auch die Geschäfte in der Umgebung profitiert. Wenn der Markt wieder attraktiv wäre und funktionieren würde, dann würde das das ganze Viertel verändern.“

Reindorfasse und Schwendermarkt sind Kristallisationspunkte dieses Viertels. Die Reindorfasse war ehemals eine der bedeutenden Geschäftsstraßen im Bezirk. Nach einer Zeit der Absiedlung und des Leerstandes ist rund um einige alteingesessene Geschäfte ein langsamer Wandel und zarte Belebung der Geschäftslokale durch neue kreative Unternehmen und Nutzungen zu erkennen. Migrantische Unternehmen konzentrieren sich eher

an der Sechshauser Straße. Der ehemals bedeutende Schwendermarkt hat an Versorgungsfunktion verloren, nur wenige Marktstände sind verblieben. Geschäftslokale sind auf die Umgebung des Markts und der Reindorfasse beschränkt. Ansonsten ist das Viertel ein Wohngebiet mit Wohnen im Erdgeschoß bzw. Hochparterre. Nur punktuell sind Gastronomielokale und Geschäfts- und Gewerbenutzung eingestreut.

„Dieses Gebiet hat sich in den letzten drei Jahren positiv verändert. Es wohnen wieder neue Leute hier und gehen durch die Reindorfasse. Ich glaube, die Gegend hat noch großes Potenzial.“

Das Schwenderviertel hat lokale Bedeutung und liegt abseits urbaner Aufmerksamkeit. Es ist ein (Arbeiter-)Viertel „dazwischen“ und überrascht durch eine vielfältige bunte Mischung, die sich auch in vielen unterschiedlichen Erdgeschoßsituationen widerspiegelt. Vor allem rund um die

Reindorfasse könnte man es von seinem Charakter als vorstädtisches Pendant zum bürgerlichen Servitenviertel sehen. Initiativen rund um den Schwendermarkt und zur jüdischen Geschichte dieses Bezirksteils versuchen, die Identität im Viertel zu stärken.

„In den kleinen Einkaufsstraßen muss man sich vom Fokus Handel lösen, denn der wird der Vielfalt an Nutzungen im Erdgeschoß nicht mehr gerecht. Den Büros und Ateliers bringen die klassischen Kunden- und Werbeaktionen nichts. Man muss das viel umfassender und weiter sehen!“



„Erdgeschoß ist für mich das Zusammenspiel von Innen- und Außenraum und den Menschen, die es bespielen. Ein Geschäftslokal hat mit Kommunikation zu tun.“



„Ein Vorteil ist, dass unser Kleinlager ebenerdig bequem zugänglich ist. Durch die nordseitigen Fenster ist es auch im Sommer angenehm kühl. So viele Leute gehen hier auch nicht vorbei, ich persönlich fühle mich am Schreibtisch nicht beobachtet – aber vielleicht hab ich mich nur schon daran gewöhnt ...“



Ehemalige Kleinstlokale, Kleingewerbe und Wohnen

Hollergasse 31



Mitten im Wohngebiet gelegen, wird die Erdgeschoßzone dieses Miethauses wie seine Nachbarhäuser durch (ehemalige) Wohnungen und Kleinstlokale geprägt. Hier wurden sie im Zuge einer Sanierung zu einer Praxis und einem Büroraum umgebaut.

Gründerzeit	
Miethaus gewerblich (Versicherung)	
EG-Fassade 19 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen	
Gewerblich ohne Auslage	Gewerblich ohne Auslage
Lokalgröße 50-100 m ²	50-100 m ²
Büro	Praxis Tierarzt
Vornutzungen unbekannt	
bauliches Potenzial hoch, linear entlang der Straßenfront	
Schrägparken	
Gehsteig 2 m breit	



Leerstand von Kleinstlokalen schlechten Zustands, teilweise in Wohnungen umgebaut

Ölweingasse 14-16



Das private Gründerzeithaus, das mit einem weiteren Doppelhaus eine Einheit bildet, ist in schlechtem Zustand. Die Souterrain- und Geschäftslokale stehen länger leer und wären zu vermieten bzw. werden einige Geschäftslokale als Wohnungen genutzt.

Gründerzeit		
Miethaus privat		
EG-Fassade abweisend, ungepflegt, 25 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Souterrainlokal	Geschäft m. Auslage	Wohnung (Hof)
Lokalgröße 50-100 m ²	unter 50 m ²	-
Leerstand	Wohnen (!)	Wohnen
hohe Fluktuation und längerer Leerstand		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken		
Gehsteig 1,5m breit, Grüninsel		



Geschäft, Betrieb und Wohnung in einer Hand

Reindorfasse 31



Das Vorstadthaus verbindet Verkaufslokal, Betrieb im Hof und Wohnung im Obergeschoß und gehört dem (ehemaligen) Firmeninhaber. Vielleicht wirkt es deswegen so gepflegt und freundlich?

vor 1848 (Vorstadthaus)	
Miethaus privat (ehemaliger Firmeninhaber)	
EG-Fassade 11,5 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen	
Gewerblich mit Auslage	Werkstatt/Lager (Hintertrakt)
Lokalgröße >100 m ²	> 100 m ²
Malerbetrieb	Malerbetrieb
Vorgeschichte unverändert	
bauliches Potenzial hoch, in die Gebäudetiefe	
Längsparken	
Gehsteig 1 m breit, Straßengefälle	



UnternehmerInnen als HauseigentümerInnen

Haus und Betrieb waren historisch aneinandergelassen. Auch heute sind daher UnternehmerInnen, vor allem in Vorstadthäusern, oft auch HauseigentümerInnen am Standort ihres Betriebes. Viele wohnen auch dort. Das Erscheinungsbild im Erdgeschoß ist attraktiv, solange der Betrieb vital ist, denn wer über das Haus verfügt, kann dieses als „Visitenkarte“ gestalten. Kann, muss aber nicht, denn letztlich gibt es keine Notwendigkeit, sich um das Aussehen des Hauses zu bemühen, wenn man sein eigener Mieter ist. Unattraktive Lager und Nebennutzungen in „blinden“ ehemaligen Schauseiten können die Kehrseite sein, wenn Betriebe ihr Erdgeschoß selbst kostengünstig nutzen.



Kleine Lokale abseits von Geschäftsstraßen

Auch in reinen Wohnvierteln wurden früher im Erdgeschoß kleine Gewerbelokale (manchmal nur eine Tür und ein Fenster breit) für Handwerk vor-gesehen. Geschäftsnutzung und Verkauf war (damals wie heute) nie ein Thema. Das Potenzial dieser Räume liegt in Büro- und Praxisräumlichkeiten, Vereinslokalen, Werkstätten und Ateliers. Häufig werden sie aber auch in wenig geeignete Wohnungen umgebaut. Entscheidend für den Straßenraum ist weniger die Nutzung, als wie sich die Fensterbereiche nach außen hin zeigen – offen oder abweisend. Wo Fenster zugehängt oder mit Milchglas versehen werden, ist wohl nicht die passende Nutzung dahinter.



Interessante erhöhte Erdgeschoßsituation in einer von Leerstand geprägten Nebenlage

Schwendergasse 19



Der Zugang zur Erdgeschoßzone dieses privaten Gründerzeithauses in Marktnähe liegt erhöht über eine Stiegenanlage erreichbar. Haus und Erdgeschoß heben sich dadurch von der übrigen Straße markant ab. Das Café aus den 50ern hat unverändert Charme, das Geschäftslokal wird als Verkaufsatelier genutzt.

Gründerzeit		
Miethaus privat		
EG-Fassade renovierungsbedürftig, 19,5 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Gewerblich mit Auslage	Gewerblich mit Auslage	Gewerblich ohne Auslage (hofseitig)
Lokalgröße >100 m ²	<50 m ²	<50 m ²
Café	Verkaufsatelier	Atelier (hofseitig, geteilt)
Café unverändert, Geschäft früher Lager Altwarenhandel bzw. Nutzung Hauseigentümer		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken		
Gehsteig 2 m breit, Gehsteigvorziehung, Stufenanlage		

Sockelgeschoß mit zurückspringenden Obergeschoßen

Reindorfstraße 36



Durch die wie beim Nachbarhaus rückspringenden Obergeschoße dieses Eigentumsobjektes tritt das Erdgeschoß noch stärker im Straßenraum hervor. Das ehemalige Geschäftslokal wird heute attraktiv als Design-Büro und Shop genutzt.

Baualter 1970er- bis 90er-Jahre
Wohnungseigentum
EG-Fassade 18,6 m
Bezug zum Straßenraum - geschlossen
Geschäft mit Auslage
Lokalgröße >100 m ²
Designbüro & Shop
Sportgeschäft, davor Möbelgeschäft
bauliches Potenzial hoch
keine Stellplätze vor dem Haus
Gehsteig 2-4 m breit, Gehsteigvorziehung, Fahrbahnverswenkung, Straßengefälle

Nachnutzung ehemaliger städtischer Einrichtungen im Gemeindebau

Ölweingasse 6-8



Der Nachkriegs-Gemeindebau beherbergte im rückspringenden Erdgeschoß ursprünglich öffentliche Nutzungen (Polizeiwachzimmer), jetzt nutzt ein Verein die Räumlichkeiten. Gebäuderücksprung und begrüntes Vorfeld schaffen einen interessanten Straßenraum, der öffentliche Durchgang in den dahinterliegenden Park könnte noch stärker betont werden.

1970er- bis 90er-Jahre
Eigentümer Stadt Wien
EG-Fassade teilweise abweisend, 31,8 m
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Gebäuderücksprung, Durchgang
Gewerblich ohne Auslage
Lokalgröße >100 m ²
Verein
ursprünglich zwei Lokale (zusammengelegt), Polizeiwachzimmer, Stützpunkt MA 42
bauliches Potenzial hoch, linear entlang der Straßenfront
Längsparker, Stellplätze auf Privatgrund
Gehsteig 1,5 m breit, Vorgarten

Eigentums-Geschäftslokale in Nebenlage als funktionierende Büros

Ölweingasse 18



Die Geschäftslokale an allen drei Straßenseiten dieses Eigentumswohnhauses wurden bis auf ein Geschäft bereits Mitte der 70er-Jahre zu Büros umgebaut und später geteilt. Immer noch ansprechend als Büros genutzt, gehören sie überwiegend auch den Firmen.

1970er- bis 90er-Jahre			
Wohnungseigentum (Firmen sind Eigentümer im EG)			
EG-Fassade 73,8 m			
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation mit drei Straßenseiten			
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage
Lokalgröße >100 m ²	<50 m ²	<50 m ²	<50 m ²
Büro	Büro	Büro	Sex-Studio
ursprünglich Geschäfte, bald in Büro umgewandelt, später geteilt, u.a. Uhrmacher			
bauliches Potenzial hoch, linear entlang der Straßenfront			
Längsparken bzw. keine Stellplätze			
Gehsteige 1,5-2 m breit, Gehsteigvorziehung, Straßengefälle			

Wem gehört das Erdgeschoß im Wohnungseigentum?

Im Gegensatz zu heute wurden bei Eigentumswohnhäusern der Nachkriegszeit oft noch große Geschäftslokale errichtet. Diese Lokale gehören heute nur mehr selten den Geschäften, öfter noch Büros, die diese selbst nutzen. Wem gehören die Erdgeschoßlokale, wer vermietet sie? Sind in Erdgeschoßlokalen der 50er- bis 70er-Jahre deshalb viele Wettbüros, Call-Shops oder Sex-Studios zu finden, weil sie nur so für (private) EigentümerInnen vermietbar sind? Für Immobilienentwicklung im Eigentum sind Erdgeschoßlokale uninteressant, denn die kauft niemand. Welche Perspektiven hat dann die Erdgeschoßzone im Wohnungseigentum?

Neue Geschäftsmodelle suchen das Erdgeschoß

Unternehmensformen jenseits von „klassischem“ Handel gewinnen (z. B. in der Kreativwirtschaft) an Bedeutung. Sie folgen anderen Gesetzmäßigkeiten als Verkaufsgeschäfte. Andere Standortfaktoren haben Relevanz. Design- und Kreativprozesse erfolgen lokal. Vertriebswege sind unabhängig von Lage und Frequenz. Wesentlich ist, man will im Straßenraum präsent sein und sichtbar arbeiten. Die Einzigartigkeit und Besonderheit des Produkts wird mit dem Image des Standortes und des Grätzels besetzt. Ein ehemaliges Geschäftslokal wird (oft auf den ersten Blick nicht einzuordnen) zu Büro, Manufaktur, Verkauf, Ausstellungs- und Eventraum in einem.

NEUERÖFFNUNG
AB
SEPTEMBER
2011
jeden FREITAG
Nachmittags: Geschäft OFFEN
Abends: Veranstaltungen

Wohnen „nach innen“, unbelebte Fassade auf belebten (Schul-)Vorplatz

Reichsapfelgasse 27, Hollergasse 46

Das sanierte Gründerzeithaus einer Sanierungsgesellschaft wurde um einen Neubau mit fast fensterloser Sockelzone ergänzt. Dessen Erdgeschoßwohnungen orientieren sich ebenso nach innen zu Mietergärten wie (aufgrund eines Geländesprungs) Souterrainwohnung und -büro des Althauses.



Gründerzeit (Hollergasse), nach 2000 (Reichsapfelgasse)		
Miethaus (Immobilien-gesellschaft, „Anlegermodell“)		
EG-Fassade - unbelebte Sockelzone (Neubau), je 22,2 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Souterrainlokal	Wohnung	Hausnebenräume
Lokalgröße 50-100 m ²	-	-
Wohnen und Büro	Wohnen	Müllraum u. Ä.
Vorgeschichte unbekannt		
bauliches Potenzial gering		
Längsparker, Fahrverbot		
Gehsteig 4 m breit, autofreier Schulvorplatz		



Erschließung und Nebenräume transparent gestaltet und auf engstem Raum

Dreihausgasse 14

Dieser auf kleiner Grundfläche errichtete Genossenschafts-Neubau muss auf engstem Raum Funktionsräume/-flächen unterbringen. Der Eingangsbereich bietet Transparenz und Durchblicke in Hausallgemeinräume und den Hof.



nach 2000	
GBV - Gemeinnütziger Bauträger	
EG-Fassade 15 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Durchblicke in den Hof	
Hausnebenräume	Garageneinfahrt
-	-
Foyer, Radabstellraum, Müllraum	-
unverändert seit Errichtung	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken	
Gehsteig 2 m breit	



Ansatz zur Belebung der Sockelzone durch Schaukastenfenster

Reichsapfelgasse 6-8

Der gestalterische Ansatz dieses Neubaus, straßenseitig vor Haustechnik- und Nebenräume Schaukastenfenster zu setzen, ging nur bedingt auf. Mangels Interesse an Werbeflächen hängen dort Kinderzeichnungen. Der Eingangsbereich bietet Durchblick in den Wohnhof, seitlich besteht ein (noch öffentlicher) Durchgang in den dahinter liegenden Park. Dorthin orientieren sich auch die Erdgeschoßwohnungen des Hintertrakts mit ihren Mietergärten.



nach 2000		
Wohnungseigentum		
EG-Fassade 42,6 m		
Bezug zum Straßenraum geschlossen, Durchgang, Durchblicke		
Hausnebenräume	Garageneinfahrt	Wohnung (Hintertrakt)
-	-	-
Müll-, Traforaum u. Ä.	-	Wohnen
unverändert seit Errichtung		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken		
Gehsteig 2 m breit		



Hauseingänge – Von innen nach außen

Der Hauseingang war bis in die Zwischenkriegszeit ein dominanter Bereich, auf den besonderes gestalterisches Augenmerk gelegt wurde. Ab der Nachkriegsarchitektur geriet die Verbindung von privat und öffentlich, von innen und außen zunehmend zur Restfläche ohne Stellenwert. Auch in aktuellen Sanierungen werden Portale zu Garageneinfahrten und die Müllraumtür größer als der Hauseingang. Nur vereinzelt ist der Anspruch erkennbar, attraktive Eingangssituationen zu schaffen. Transparente, gestaltete und gut beleuchtete Hauseingänge bringen zwar kein Leben in die Straße, können aber von der Straße aus als interessant und angenehm positiv wahrgenommen werden.



Sanierung benötigt viele Erdgeschoßräume

Die (förderrechtliche) Notwendigkeit, Lift, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Müllraum und vielleicht noch Stellplätze räumlich unterbringen zu müssen, führt bei (Sockel-)Sanierungen oft dazu, dass die Erdgeschoßzone kleinteilig zugebaut wird. Wenn dann noch hofseitige Erdgeschoßwohnungen mit Mietergärten Priorität haben, rücken diese Nebenräume an die Straßenseite und schaffen neue, unbelebte Erdgeschoßzonen. Viele Stellen sind in Sanierungsverfahren involviert. Aber wer von ihnen setzt einen qualitätvollen Umgang mit dem Erdgeschoß durch?



Schwendermarkt kompakt

Das Viertel rund um den Schwendermarkt hat spröden Charme, den es zu entdecken gilt. Es könnte ein lebenswertes, buntes Wohnviertel werden.

Dabei spielt der Markt eine zentrale Rolle. Haben wir geeignete Strukturen, um diesen aktiv zu entwickeln? Wie schafft man eine Belebung, wenn kaum mehr Substanz da ist?

Die vielen kleinen, verstreuten Lokale brauchen andere Strategien als Geschäftsstraßen. Kann deren Konzentration an frequentierten Orten ein Weg zur Stärkung sein? Kann man diese Erdgeschoße für nicht-kommerzielle Nutzungen entwickeln? Und wie finanziert man die Brauchbarmachung in Lagen, die sich nicht rechnen?

Das Viertel lebt von öffentlichen Durchgängen in den Gemeindebauten. Hätte nicht gerade die Stadt Wien gute Voraussetzungen, das Zusammenwirken von Erdgeschoßnutzungen und (halb-)öffentlichen Räumen zu stärken oder Neues auszuprobieren, wie sie es im Wiener Wohnbau vorgezeigt hat?



Im Gespräch mit

Nadia Prauhart & Tamara Schwarzmayr

SAMSTAG IN DER STADT

Ideen, Bedürfnisse und Wünsche der verschiedensten mitgestaltenden Zielgruppen werden gesammelt und gemeinsam mit KünstlerInnen und ExpertInnen in Veranstaltungen, Workshops, Diskussionsrunden oder einfach in gemeinsam verbrachter Zeit umgesetzt. Wie gut, wenn damit auch die Gegend belebt werden könnte. SAMSTAG IN DER STADT setzt es sich zum Ziel, Teilhabe an Inhalten und Infrastruktur anzubieten, das Zusammenleben durch Zusammenarbeiten interessanter, herausfordernder und vor allem bereichernder zu gestalten und einen Dialog zu ermöglichen, der durch gemeinsame Erfahrungen ohnehin von selbst entsteht.

Erläutern Sie bitte kurz Ihr Projekt und versuchen Sie uns in drei Sätzen zu erklären, worum es geht.

Der Verein „Kunst- und Kulturprojekt Samstag“ ist seit vielen Jahren im öffentlichen Raum Wiens tätig. In den unterschiedlichsten künstlerischen und kulturellen Aktionen wird die Bedeutung des öffentlichen Raums als demokratischer Ort thematisiert und zur Teilhabe an seiner Gestaltung eingeladen. Seit 2010 sind wir am Schwendermarkt im 15. Wiener Gemeindebezirk tätig.

Warum haben Sie sich mit Ihrem Projekt in der EG-Zone angesiedelt?

Weil uns dieser Raum in Zwischennutzung zur Verfügung gestellt wurde. Der Raum passt wunderbar, da er direkt an den Platz grenzt, mit und auf dem wir arbeiten.

Bitte erläutern Sie kurz den Realisierungsprozess Ihres Projekts.

Die Projekte sind sehr kommunikationsintensiv und fordern eine hohe Flexibilität in Inhalt und Umsetzung sowie den Willen, sich auf einen langfristigen Prozess einzulassen. Wir übernehmen dabei eine Katalysatorenfunktion, d. h. wir bündeln die Ideen der unterschiedlichsten Menschen und setzen diese gemeinsam mit ihnen um. Der öffentliche Raum und seine Herausforderungen stellen dabei die Rahmenbedingungen. Eine Herausforderung ist sicherlich, dass eine längerfristige Planung schwer möglich ist, u. a. auch deshalb, weil es für „hybride“ Projekte noch nicht die entsprechenden Förderstellen seitens der Stadt Wien und des Bundes gibt.

Können Sie von Ihrem Projekt finanziell leben?

Nein, leben können wir davon nicht.

Was würden Sie benötigen, um Ihr Projekt wirtschaftlich tragfähig zu gestalten?

Es wäre mindestens die vierfache Summe notwendig, um ebendies zu gewährleisten.

Wer waren Ihre wichtigsten Wegbegleiter für die Realisierung Ihres Projekts?

Zuallererst ist hier auf jeden Fall die Nachbarschaft zu nennen, d. h. die Menschen, die das Projekt mittragen. Des Weiteren die FördergeberInnen und UnterstützerInnen, wie der Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus, die MA 17 und das Marktamt (MA 59). Und nicht zuletzt die Menschen, die an das Projekt glauben, u. a. beteiligte KünstlerInnen, ExpertInnen etc., die für wenig Honorar gerne mit dabei sind. Weiters auch noch Personen wie Jutta Kleedorfer (MA18), Ashraf Zayed und Supermarkt Kayabash – beide lokale Geschäftstreibende

INFO

SAMSTAG IN DER STADT

Gärtnern, kochen, essen, Möbel bauen, Konzerte hören, Tanzen, Tischfußball, Yoga und Seifenblasen machen, Geschichten erzählen,

von Mai bis September 2011 am Schwendermarkt, 1150 Wien

JEDE/R HAT EIN RECHT AUF DIESE STADT!

Kontakt: <http://www.samstaginderstadt.at/> E-Mail: samstag@samstaginderstadt.at



Zeit für eine GEGENFRAGE

Welche Erwartungen und Fragen wollen Sie uns auf dem Weg zu einem Strategiekonzept für EG-Zonen in Wien mitgeben?

Die EG-Zone ist das Gesicht, die Augen einer Stadt. Auf dieser Höhe begegnen sich Mensch und Stadt zuallererst. Die Stadt Wien muss sich fragen, wie sie den Menschen begegnen will. Übrigens: Die Stadt Wien sind wir. Wenn die Stadt Wien das zulässt.

und Unterstützer sowie nicht zuletzt MitgestalterInnen aus anderen Bezirken, z.B. Raimunda Schindel von der Schwarzen Frauen Community.

Wo sehen Sie sich und Ihr Projekt in 10 Jahren?

Idealerweise wird das Projekt weitergetragen von der Nachbarschaft. Nachdem wir an den zu belebenden Wiener Märkten und Orten aktiv waren, haben wir wiederholt im europäischen Raum gearbeitet und folgen nun dem Ruf nach Lateinamerika.

Was wünschen Sie sich für Ihr Grätzel?

Infrastrukturell vor allem mehr Frei- und Begegnungsräume, im Speziellen mehr demokratische Räume und deren bewusste Nutzung. Politisch gesehen weniger* FPÖ. Ebenfalls wünschenswert wäre mehr Grün, z. B. (Gemeinschafts-)Gärten, die Schatten spenden und Brunnen/Wasserstellen haben. Es wäre dringend nötig, dass Räume und Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden und sie Akzeptanz finden. Zudem fordern wir mehr (konsum)frei(e)

zugängliche Räumlichkeiten in der EG-Zone, wünschen uns weniger* Stigmatisierung von außen und einen kritischen Diskurs sowie eine ebensolche Praxis zum Thema Gentrifizierung.

*Wenn wir uns wirklich was wünschen dürften, dann würden wir hier das Wort „weniger“ durch „keine“ ersetzen.

Was wünschen Sie sich für die EG-Zone in Wien allgemein?

Wir fordern politische Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Nutzung von Räumlichkeiten der EG-Zone sowie ein Verbot von bzw. hohe Auflagen für Vermietung an Supermarktketten. Damit einhergehend Greißler in jedem Häuserblock, die durch die Stadt Wien gefördert werden. Es sollte auch ein Gesetz geben, dass nach 2 Monaten leerstehende Räumlichkeiten zur Zwischennutzung freigegeben werden müssen, gekoppelt mit einem Verbot von langen Leerständen. Hier soll auf die Heterogenität der Zwischennutzungen geachtet werden, dh auch, aber nicht nur Kunst- und Kultur. Baulich gesehen sollte die Fassadengestaltung der EG-Zone abgestimmt auf die Gesamtfassade sein und die Möglichkeit der Nutzung des

öffentlichen Raums vor der EG-Zone sollte erleichtert werden. Ebenfalls wäre es schön, mehr Transparenz und Durchlässigkeit in der Stadt zu schaffen, etwa die Öffnung von eigentlich öffentlichen Durchgängen und Passagen. Definitiv sollten die vielen Parkgaragen und Wettbüros dezimiert werden.

Was wünschen Sie sich bezüglich von der Stadt Wien?

Wir wünschen uns von der Stadt Wien die gesetzlichen Rahmenbedingungen, um die oben genannten Forderungen in unmittelbarer Zeit als realistische betrachten zu können. Empfehlenswert wäre eine Zwischennutzungsagentur mit „KuratorInnenfunktion“. Förderungen und Höchstmietgrenzen! Eine sofortige Freigabe der Leerstände von Wiener Wohnen für Zwischennutzung bzw. Zwischennutzung gegen Betriebskosten.

Eine optimierte Kooperation und Kommunikation mit der WK Wien/freielokale.at und privaten Hauseigentümern, Hausverwaltungen und Genossenschaften, mit dem Ziel, eine verbindliche Übereinkunft in absehbarer Zeit zu erlangen.

BIO

Nadia Prauhart Studium der Romanistik in Wien und Barcelona. Seit 2000 am Österreichischen Ökologie-Institut Mitarbeit in und Koordination von internationalen Bildungsforschungsprojekten, Durchführung von EU-Projekten für Bildungsforschung und Bildung für Nachhaltige Entwicklung und Partizipation sowie Jugendforschungsprojekten.

Tamara Schwarzmayr Studium der Vergleichenden Literaturwissenschaft und Romanistik in Wien, Lissabon, São Paulo und Santiago de Chile. Seit Mitte der 1990er-Jahre im Bereich von Kunst, Kultur und Kulturwissenschaften tätig, u. a. in der Öffentlichkeitsarbeit, als Universitätslektorin sowie als Projektentwicklerin und Leiterin für die Bereiche Migration und Stadtteile bei Linz 2009, Kulturhauptstadt Europas.

»Es bleibt oft nur die Rolle des Zuschauers
und des Kommentators in Sonntagsreden.«

Rudolf Zabrana

Stv. Bezirksvorsteher des 3. Bezirks

Es steht außer Zweifel, dass die Erdgeschoßzonen ein entscheidendes Element der viel beschworenen Urbanität sind. Im Gegensatz zu dieser Bedeutung steht das unbefriedigende Instrumentarium der Stadtplanung und der Kommunalpolitik. Es bleibt oft nur die Rolle des Zuschauers und des Kommentators in Sonntagsreden. Wer erinnert sich nicht an das „Greißlersterben“, an die Verdrängung der Kaffeehäuser durch Bankfilialen – die ihrerseits wieder durch andere „antiurbane“ Nutzungen wie Wettlokale verdrängt wurden. Oder das Verschwinden der Bäcker und Fleischhauer, die oft ganze Stadtteile ohne qualitätvolle Nahversorgung zurückließen? Und wir bejammern das schon jahrzehntelang.

Was kommt nach dem Einzelhandel – dem Tod der Nebengeschäftsstraßen und dem Schwächeln der Geschäftsstraßen? Wie können wir die Erdgeschoße, wie können wir den Straßenraum, ja die Stadt selbst wieder zurückgewinnen? Eines ist sicher: mit Beschwörungen der „guten, alten Zeit“ ist das nicht mehr zu schaffen.

Zwei entscheidende Fragen der Immobilienwirtschaft sind die alternativen Nutzungen und die erzielbaren Mieten. Während wir bei den Nutzungen noch indirekt mitgestalten können – und wenn es nur die Negativplanung ist, wie die Untersagung von Kleingaragen vor allem in Geschäftsstraßen oder gewerberechtliche Hürden für unerwünschte Nutzungen, gibt es auch Anreize für „urbane“ Erdgeschoßnutzungen:

Übergeordnetes Ziel ist sicher die Attraktivierung für Fußgänger durch breitere Gehsteige, Durchgänge zur Verkürzung der Gehdistanzen, interessante, einprägsame Stadtbilder, Begrünung des Straßenraums und mehr Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Die Mär, dass Parkplätze diese Funktion übernehmen können, gehört zu den

„Stadtgeschichten“ der Geschäftsinhaber und ihrer Mitarbeiter, die ihre fahrbaren Untersätze vor der Betriebsstätte stehen haben wollen. potenzielle Kunden kriegen keine Parkplätze.

Entscheidende Bedeutung kommt den Miethöhen zu – wo sowohl die Richtwertmieten der Handelskammer oft genauso utopisch sind wie die Renditeerwartungen der Vermieter, die sich nicht am Markt, sondern an einzelnen Branchen mit höchstem Flächenumsatz anstatt der nachhaltigen, urbanen Nutzung orientieren. Hier könnte ein Hebel angesetzt werden.

Andererseits gibt es auch neue Nutzungen, für die Erdgeschoße in Frage kommen, wie Architekturbüros und andere Kreativbranchen, Dienstleister im allgemeinsten Sinn, Arztpraxen, Gastronomie und natürlich der Einzelhandel mit Imbiss und Fertigspeisen der zweiten Generation, wie das die Zuwanderer praktizieren. Es ist also nicht ganz hoffnungslos, die Schlacht um die Erdgeschoße aufzunehmen und durch Zähigkeit, klare Zielsetzungen und Verhandlungsbereitschaft wieder arbeitende Menschen in allen möglichen Branchen beobachten zu können und den Mikrokosmos der Stadt erlebbar zu machen.



»Wenn ich so drüber nachdenke, dann hätten wir die Lage im Erdgeschoß eigentlich viel besser für uns nutzen können.«

© Lisa Magdalena Hofkirchner

KURT SMETANA

Callas von Ottakring

Im Netz vagabundierender Fragestellungen, die sich im Rahmen der „Plattform EG-Zone“ herauskristallisiert haben, soll an dieser Stelle ein Projekt beschrieben werden, das das Thema „Erdgeschoßzone“ ephemere illustrieren soll.

Bekannt wurde das Projekt unter dem Namen „Callas von Ottakring“ oder Büro für Geschäftsideen, ein Projekt zum Leerstand von Erdgeschoßlokalen in der Neulerchenfelder Straße, eine Diplomarbeit der Bühnenbildnerin Maren Greinke¹ aus dem Jahre 2008.

Am Beginn stand eine Plakatausstellung entlang der Neulerchenfelder Straße, wo viele leerstehende Geschäfte zu Wettlokalen und Massagesalons verkommen sind.² Einige Geschäftsleute und HauseigentümerInnen erklärten sich bereit, ihr leer wirkendes Schaufenster für eine Beschriftung mit visionären Geschäftsideen für die Aktion zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise entstand eine „Apotheke für Talentmedizin“, eine „Boutique für intelligente Brautkleider“, eine „Detektei für Umweltsünden“, ein „Gewächshaus für Sauerstoff produzierende Möbelstücke“, ein Naturkräuterimbiss, ein Feinkostladen für Designer Food, ein Sandkuchengeschäft um nur einige zu nennen. Der Schriftzug wurde aus weißer Papierabdeckung herausgeschnitten, sodass man durch die Buchstaben in das Lokal hineinschauen und eine eigene räumliche Fantasie zu den Vorschlägen entwickeln konnte.

Die Diplomandin mietete für die Dauer von vier Wochen ein leerstehendes EG-Lokal, das sie „Büro für Geschäftsideen“ nannte. Jede Frau oder jeder Mann konnte ihrer bzw. seiner Fantasie freien Lauf lassen und eigene Geschäftsideen einreichen und entwickeln. Gemeinsam mit den BesucherInnen (KundenInnen) wurden Ideenskizzen und Modelle im Maßstab 1 : 20 angefertigt.

Parallel dazu wurde von Frau Greinke eine Reihe von Interviews mit Geschäftsleuten der Straße geführt, um sie über ihr Lokal zu befragen, wo es doch galt, Berührungspunkte zwischen Fiktion und Realität, zwischen gesellschaftlichen Utopien und des Alltags mit seinen wirtschaftlichen Bedingungen zu finden.

Auf der Suche nach GesprächspartnerInnen kamen auch unerwartete Qualitäten in Form einer im Hinterhof aufgestöberten Wiener Bäckerei zum Vorschein, die unter anderem Zuckergussglasuren herstellt und diese Handfertigkeiten sogar interessierten Gästen aus Japan in Kursen vermittelt.

Im Laufe der Zeit wurde das Büro mit immer mehr Skizzen und Modellen ausgestattet und langsam gefüllt. Die auf diese Weise gesammelten Eindrücke veranlassten die Bühnenbildnerin, eine Utopie für neue Läden zu entwickeln: „Es gibt keine eindeutig definierten Geschäfte mehr. Die Räume sind flexibel nutzbar. Der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum ist fließend. ... Über dem Geschäft befindet sich ein Monitor, der die jeweilige Nutzung anzeigt. Die Räume sind tage- oder wochenweise mietbar.“ Am Beispiel der „Boutique für intelligente Ballkleider“ sieht das so aus: In der Boutique gibt es keine klassische Ballkleiderschnitte, sie sind jedoch mit Mikrochips, Sensoren und Funkmodulen ausgestattet, die die Trägerin oder den Träger bei bestimmten Bewegungen unterstützen können. Diese Kleider können die Tanzschritte aller gängigen Tänze wie Foxtrott, Walzer, Tango etc., die konventionellen Tischmanieren kommen wieder in Mode, müssen aber nicht mehr gelernt werden, da die Kleidung weiß, welches Besteck man für Vor-, Haupt- und Nachspeise benutzt und über elektronische Impulse den Träger informiert. Selbst beim Flirten hilft die Kleidung, da man über eine bestimmte Körperhaltung der Partnerin oder dem Partner Interesse signalisiert ...“. Auch die Räume selber sind genau beschrieben: So sind

¹ Maren Greinke ist Bühnenbildnerin und hat u. a. am Wiener Akademie- und Burgtheater gearbeitet, lebt und arbeitet derzeit in Hamburg.

² Die GB*16 hat für die Jahre 2008 Anfang 2010 durch unterschiedlichste Maßnahmen ein Aufwertungsprogramm gestartet, die mit einer Bespielung der EG-Zone das negative Erscheinungsbild der Neulerchenfelder Straße in Kleinarbeit mit vielen Geschäfts- und HauseigentümerInnen zu verändern versuchte. Als zentrale Drehscheibe fungierte ein leerstehendes Lokal, in dem „Tempo 16“ untergebracht war und wo InitiatorInnen von verschiedenen Kultur- und Sozialprojekten tätig waren. Den Höhepunkt bildete 2009 ein entlang der Neulerchenfelder Straße von der GB*16 initiiertes „Weihnachtsmarkt“. Den größten Erfolg stellte jedoch die Umnutzung eines Wettlokals zu einem interkulturellen Kindergarten der Wiener Kinderfreunde im Jahre 2010 dar.

z. B. einige Wände aus essbarem Material gefertigt. Abends werden sie gesprengt, z. B. mittels eines Karaoke-Wettbewerbs, der das Material über gewisse Schallfrequenzen zerplatzen lässt. Der Raum wird erst zu einem Restaurant und dann zu einer Bar, da man dieses Material auch in Alkohol auflösen kann und somit Cocktails erhält. Am nächsten Morgen werden wieder andere Waren und neue Wände geliefert ...

Das Meisterstück bildete ein Modell im Maßstab 1 : 5, das in die Auslage des gemieteten Lokals gestellt wurde. Die Präsentation erfolgte im Rahmen einer Schaufenster-Performance „Callas in Ottakring“ vor geladenem Publikum. Die Wände des Modells waren in schwarz gehalten bzw. verspiegelt, Boden und Decke flächig beleuchtbar, die Fassade in weiß ...

Es gibt keine eindeutig definierten Geschäfte mehr. Die Räume sind flexibel nutzbar. Der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum ist fließend.

In dem Modell befindet sich ein Entwurf für die „Boutique für intelligente Ballkleider“. Die Wände wurden aus Zuckerglas gegossen und mit verschiedenen Lebensmittelfarben und Geschmacksrichtungen, wie Ananas, Melone, Banane, Marille usw., versehen. Sie wurden mittels elektrischer Magnete aufgehängt, die man abschalten konnte. Dann fielen die Wände, den Boden bildete ein bunter, essbarer Scherbenhaufen. Eine Puppe namens Maria Callas hatte diverse Kleider zur Auswahl und bewegte sich auf Rollen durch den Raum. Mit Hilfe des Publikums galt es die Veränderung des Raums zu inszenieren, da die zur Verfügung stehenden Elemente Licht, Wände, Musik und Puppe außerhalb des Ladens mit einer Fernsteuerung bedient wurden. Am Ende der Präsentation durfte der Entwurf aufgegessen werden.



© Maren Greinke, Gb 16

MARK GILBERT

Zur Logik der Schwelle

Folgen wir, zumindest für einen Augenblick, einer These der englischen Urbanisten Bill Hillier und Julienne Hanson. Sie meinten einmal, dass Städte gesellschaftlich logischen Regeln entsprechend erbaut sind, deren Wesen im Gegensatz von öffentlichem und privatem Raum liegt. Hillier und Hanson haben diese elementare Dialektik mit einem radikal einfachen Diagramm dargestellt. Privater Raum wird durch eine Zelle repräsentiert, wobei die Form der Zelle von der Typologie des Gebäudes, das auf dem jeweiligen Grundstück steht, abhängt. Jeder Zelle wird ein Abschnitt öffentlichen Raums zugeordnet, da der private Grund immer ans öffentliche Gut angeschlossen werden muss. Dieser Abschnitt öffentlichen Raums wird von Hillier und Hanson als Punkt dargestellt die Verbindung dieser Punkte bildet ein durchgängiges Netzwerk öffentlichen Raums.¹ Die rudimentären städtischen Bausteine sind stets die gleichen: Die Stadt entsteht aus einem Wechselspiel zwischen abgegrenzten privaten Parzellen mit Wohnbauten und Flächen wirtschaftlicher Produktivität sowie dem Netzwerk von freier Zirkulation, Handel, sozialem und politischem Austausch.

Die beiden Seiten sind durch einen einfachen Mechanismus miteinander verbunden: die Schwelle. Schwellen können die verschiedensten Formen haben. Große und kleine Veranden, Vorgärten, Foyers, zugängliche Höfe, Ladenfassaden – alle vereinen symbolische Bedeutung mit praktischer Nützlichkeit. Die Organisation städtischer Schwellen bestimmt, wie öffentliche und private Räume verbunden werden, und lässt die kulturellen Werte erkennen, die wir den beiden Welten zumessen. In einem Viertel kann es viele oder wenige Schwellen geben, und dieses ist ein keineswegs trivialer Punkt. Jane Jacobs hat darauf hingewiesen, dass Schwellen die Orte einer Stadt sind, wo die intensivste informelle Interaktion stattfindet. Schwellen stellen die soziale Konnektivität einer Stadt her und definieren sie; sie formen unsere privaten Tätigkeiten und öffentlichen Identitäten.

Konnektivität und Trennung sind wesentliche Parameter einer Stadt, deren Beschaffenheit bestimmte Folgen hat. Hillier and Hanson haben Formeln zur Messung der Konnektivität und deren Verteilung entwickelt; sie meinen, dass ein höherer Vernetzungsgrad zu mehr sozialem Austausch führt. Ihre These ist, dass der freiwillige Austausch zwischen freien Individuen der Würde und Unabhängigkeit der Gesellschaft zuträglich ist; Straßen und Viertel, die eine solche Konnektivität gewährleisten, fördern daher das soziale Bewusstsein der Bevölkerung.² Wie immer man die urbanen Eigenschaften von Konnektivität und Verteilung auch messen mag – wir meinen, dass diesen Werten ebenso große Bedeutung eingeräumt werden sollte wie dem Bebauungsgrad, der Geschoßflächenzahl, der Wohnungsgröße oder der Grundrisseffizienz.

Jede Stadt hat ihre eigene Systematik zur Organisation von Raum. Auch wenn sich die Syntax dieser Systematik je nach Zeit und Ort unterscheidet, entspricht sie stets der bei ihrer Erstellung vorherrschenden gesellschaftlichen Logik. In der Gründerzeit-Stadt wurde die Aufgabe der Herstellung gesellschaftlicher Verbindungen zunehmend dem merkantilen Raum übertragen. Ladenfronten – erstaunliche Orte, an denen Öffentliches und Privates einander auf gleicher Augenhöhe begegnen – begannen ganze Straßen zu säumen. Kommerzielle Schwellen sind Orte geschäftlicher Transaktionen, haben aber großen Einfluss auf die Konnektivität einer Stadt. Konsumrituale waren schon immer eine Form der Kommunikation und ein Medium zwischenmenschlicher Beziehungen.

Dass diese Schwellen des 19. Jahrhunderts ernsthaft bedroht sind, ist nichts Neues. Die kommerzielle Kolonisierung dichter städtischer Bezirke war auf die wirtschaftlichen Paradigmen des Frühkapitalismus zugeschnitten. Doch schon längst sind die Bedingungen andere geworden. Österreich hat heute mehr Einzelhandelsflächen pro Kopf als alle

1 Hillier, Bill and Hanson, Julienne: *The Social Logic of Space*. Cambridge and New York; Cambridge University Press, 1984. 52-81. Hillier and Hanson use the wording "closed cells" and "open cells"; certainly, the general principals of private and public can be extended to these elementary forms.

2 Hillier, Bill: *Space is the Machine*. Cambridge; Cambridge University Press, 1999. 132-170

3 1,72 m/person in 2010, according to RegioData Research GmbH, Vienna.

anderen EU-Staaten, und viele dieser Flächen sind Teil glitzernder neuer Einkaufszentren.³ Die Landschaft wird heute von neuen Arten des privaten kommerziellen Raums beherrscht. Wir können für alte Räume eine neuen Verwendungszweck suchen, müssen sich die Beteiligten aber auch trauen, grundlegendere Veränderungen zu riskieren. Radikal pragmatische Standort- und Immobilienstrategien, wie koordiniertes Eigentumsmanagement oder die gemeinsame Aufschließung von Flächen mehrerer Eigentümer, können die bestehenden Straßen auf die räumlichen Muster des neuen Handels ausrichten. Räumliche Eingriffe können auch mit Maßnahmen gekoppelt werden, die Sozialinteraktionen in den Straßen fördern. Wie, zum Beispiel, trans_citys Projekt *plug-in* in der Leopoldstädter Taborstraße. Dort wurde empfohlen, punktuelle Neugestaltungen des Straßenraums mit einem Programm für Kunst und Kultur im öffentlichen Raum zu verknüpfen. Das Kernprinzip dieser urbanen Intervention: die Teilnahme an der kulturellen Ökonomie der Aufmerksamkeit produziert eine erhöhte Straßenaktivität, letztlich was auch den einzelnen Geschäften zugutekommt.

Schwellen stellen die soziale Konnektivität einer Stadt her und definieren sie; sie formen unsere privaten Tätigkeiten und öffentlichen Identitäten.

Geschäftliche Transaktionen sind nicht die einzige Quelle sozialer Konnektivität einer Stadt – und sollten es auch nie sein. Unsere Städte müssen auch genügend gesellschaftliche Schwellen aufweisen, bei welchen Geschäft und Konsum keine Rolle spielen. Auf die Orte, die oft am dringendsten Verbindungen zwischen den Bewohnern brauchen, scheint jedoch kaum Bedacht genommen zu werden. Gegenwärtige Typologien für Siedlungen niederer oder mittlerer Dichte schaffen oft zu wenige sozialwirksame Schwellen. Seit Wien in den 1990er-Jahren wieder zu wachsen begann, haben die für Stadtplanung zuständigen Stellen eine Reihe von Maßnahmen – wie die Einführung von Bauträgerwettbewerben sowie die vier Säulen im geförderten Wohnbau – initiiert, die darauf abzielen, ein kontrolliertes und räumlich kompaktes Wachstum der Stadt sicherzustellen. Diese Bemühungen haben über viele Jahre manchen negativen Aspekten des freien Markts entgegengesteuert. Jedoch hat man den Eindruck, dass die Nutzer- bzw. Bauordnungsparameter des zeitgenössischen Wohnbaus die Schaffung gesellschaftlicher Konnektivität nicht erleichtern. Sicherheitsanliegen schleusen alle Bewohner durch eine begrenzte Zahl kontrollierter Eingänge. Vertikale Konnektivität wird von einem Flaschenhals von

Aufzügen gezügelt. Die multifunktionalen Qualitäten von gestalteten oder befestigten Freiflächen werden oft von Nutzern zu wenig geschätzt, um ihre Erhaltung zu rechtfertigen; Privateigentümer umgeben ihre Gärten ohnehin mit hohen Zäunen und Hecken. Obwohl viele Teilnehmer des gegenwärtigen Wohnbausystems die Bedeutung der räumlichen Konnektivität für eine zunehmend mannigfaltige und internationale Stadtbevölkerung erkennen, geben die bestehenden Rahmenbedingungen diesen Anliegen kaum Chancen, sich in der Realisierung durchzusetzen.

Der Wiener Wohnbau – lange Zeit gut geölter und gesteuerter Motor der Stadtentwicklung – wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach in den kommenden Jahren stark verändern. Real sinkende Einkommen und Budgeterfordernisse haben bereits für veränderte Modalitäten gesorgt. Wir – Planer, Entwickler, Beamte und Politiker – müssen diese Gelegenheit nutzen, um bestehende Konventionen zu überprüfen und neue Typologien zu erkunden, welche Bewohnerrituale sozialer Interaktion fördern. Im Rahmen von Bauträgerwettbewerben für innerstädtische Grundstücke (Nordbahnhofareal, BK III+IV) sowie für den Stadtrand (Podhagskygasse, BK I) haben wir Konzepte vorgelegt, die die Bildung von sozialaktiven Schwellenbereichen und Konnektivität auf der Ebene primärer, diagrammatischer Raumbeziehungen in Angriff nehmen. So wird die Verbindung von Öffentlichem und Privatem durch ein Netzwerk attraktiver, funktionaler Schwellen gestaltet, die gesellschaftlich in Besitz genommen und interaktiv verwendet werden können. Wir glauben, diese und ähnliche Strategien für die Erzeugung von sozialer Konnektivität sind für die Zukunft der Stadt von großer Bedeutung.

Mark Gilbert: Architekt, Urbanist, Lehrbeauftragter für Entwurf und Theorie am Institut für Architekturwissenschaft, TU Wien. Zusammen mit Christian Aulinger u. Georg Kogler gründender Gesellschafter von trans_city – TC ZT gmbh, ein interdisziplinäres Büro für Architektur, Stadtplanung und Projektentwicklung in Wien.

MANUELA SCHWEIGHOFER-BITTER

Wohnen zwischen Notlösung und Gartenoase

„Bequemzone“ Erdgeschoß und der Jammer mit dem kleinen GV

Wohnen im Erdgeschoß hat viele Gesichter. Was vor der Industrialisierung das Eigentum des Objekts bekundete, geriet sehr schnell zum ungeliebten Stiefkind unter den Geschoßen und ist seither mit zahlreichen negativen Zuschreibungen behaftet.

Feuchte Wände, hohe Heizkosten, eingeschränkte Privatsphäre durch einsehbare Wohnräume, Einbruchgefahr, dunkle Räume aufgrund des fehlenden Lichteinfalls, das ist das Image, das sich im Lauf der Jahre in den Köpfen der Menschen verankert hat, wenn es um Erdgeschoßwohnungen geht. Dass diese Attribute in heutigen Zeiten aber kaum mehr haltbar sind, erkennt selbst die Immobilienbranche erst schrittweise an.

So lässt sich der Vorwurf von feuchten Räumen schnell entkräften. In der Vergangenheit hatte man durchaus noch Schwierigkeiten, die Erdfeuchte bautechnisch in den Griff zu bekommen, doch heute ist die Technik so weit entwickelt, dass diese Problematik schon lang kein Thema mehr ist. Es stehen verschiedenste Dämmmaterialien und Möglichkeiten der Abdichtung zur Verfügung, sodass man sich zumindest bei einem Neubau um diese Frage keine Gedanken machen muss. Die Annahme, dass man als Bewohner einer Erdgeschoßwohnung durch unbeheizte Kellerräume und ungedämmte Fußböden bei den Heizkosten beziehungsweise durch notwendige künstliche Beleuchtung bei den Stromkosten wesentlich tiefer in die Tasche greifen müsse, erweist sich schon allein durch die Vorgaben der Bauordnung an die Qualität der Gebäudehülle als Vorurteil. Der Fußboden lässt sich auch bei Altbauwohnungen nachträglich gut dämmen, während bei Neubauwohnungen die Dämmung bereits selbstverständlich ist. Handelt es sich nicht um

besonders eng verbaute Straßenzüge, ist aufgrund durchdachter architektonischer Lösungen natürlicher Lichteinfall bis ins Erdgeschoß leicht möglich.

Ein weiteres viel zitiertes „Problem“ an Erdgeschoßwohnungen besteht im Aspekt der Sicherheit beziehungsweise der erhöhten Einbruchgefahr. Immer wieder liest man von erschreckend hohen Einbruchszahlen in Erdgeschoßwohnungen. So sollen 90 % aller Einbrüche über Terrassentüren und Fenster im Erdgeschoß begangen werden. Doch auch in dieser Hinsicht kann man mittlerweile technisch gut Vorsorge treffen. Ob Tür- und Fensterkontaktüberwachung, Glasbruchmelder oder simple Scherengitter, meist lässt sich durch relativ einfache Maßnahmen bereits die größte Gefahr abwenden. Auch Videoüberwachung wirkt erwiesenermaßen abschreckend auf Einbrecher.

Dem Aspekt der Einsehbarkeit und der eingeschränkten Privatsphäre kann man sicher nicht restlos entgegnen, umso wichtiger ist es, diesen Punkt offen zu thematisieren. Einerseits kann man durch Vorhänge oder entsprechende Fensterfolien verhindern, dass Nachbarn und Passanten Einblick in den eigenen Alltag bekommen, andererseits sollte bereits in der Planung bei der Raum- und Gebäudekonzeption daran gedacht werden, einsehbare straßenseitige Räume nicht als Wohn-, sondern beispielsweise als Arbeitsräume zu nutzen. Dies bietet sich vor allem für Selbstständige und Freiberufler an, die Büroräume, Ordination oder Beratungsräume direkt in ihre Wohnung integrieren und so Beruf und Familie auf ideale Weise verbinden können. Aber auch die Umsetzung straßenseitiger Vorgärten ist eine gute Alternative zur Sicherung der Privatsphäre im Erdgeschoß und bringt zusätzlich Qualität in den öffentlichen Raum.

Sieht man sich die Zuschreibungen also Punkt für Punkt an, zeigt sich, dass die Wohn- und damit auch Lebensqualität im ehemals „schlechtesten“ Stockwerk inzwischen deutlich höher geworden ist. Zusätzlich verfügen viele Erdgeschoßwohnungen über Eigenschaften, die in den nächsten Jahren für eine echte Imagekorrektur sorgen könnten.

Oftmals ist bei Erdgeschoßwohnungen eine Freifläche zugeordnet – ob Terrasse oder Garten, für Kinder bietet das ebenerdige Wohnen einen großen Mehrwert. Gestresste Eltern werden entlastet, wenn ihre Kinder im Grünen spielen können, ohne dass dazu ein Park aufgesucht werden muss. Eine Aufsicht ist zumindest nicht mehr durchgehend nötig. Gerade für junge Familien bieten Gartenwohnungen eine ideale Möglichkeit, den weit verbreiteten Wunsch nach der Verbindung von urbanem Leben mit der Lebensqualität des

Die anfängliche „Bequemzone“ verwandelt sich bedingt durch diesen kleinen Widmungszusatz nun zur „Problemzone“.

Landlebens auf unkomplizierte Weise miteinander verbinden zu können. Denkt man diesen Gedanken weiter, ließe sich durch eine Förderung des Images von Erdgeschoßwohnungen – verbunden mit den notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen, Widmungsfragen und möglicherweise sogar staatlichen Förderungen – auch die Abwanderung in das Wiener Umland, den sogenannten Speckgürtel, effektiv eindämmen. Die Zahl der Pendler ließe sich vermutlich reduzieren, was nicht nur einen Mehrwert für die Betroffenen böte, sondern auch der Umwelt durch die eingesparten Abgase zugute käme.

Kauft oder mietet man eine Wohnung im Erdgeschoß, schließen sich auch Wohnen in der Stadt und artgerechte Haltung eines Haustieres nicht länger aus.

Die Umsetzung der Barrierefreiheit ist bei Erdgeschoßwohnungen mit weniger Aufwand verbunden und bietet durch den Grünraumbezug für alle Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, eine viel höhere Wohnqualität. Für ältere Menschen ist das Wohnen ohne Treppen von unschätzbarem Wert. Doch auch bei Umzug, größeren Einkäufen oder mit Kinderwagen bieten Erdgeschoßwohnungen wertvolle Vorzüge.

Soweit also die Theorie. In der Praxis zeigt sich aber, dass die Errichtung von Erdgeschoßwohnungen im Neubau oftmals aus widmungstechnischen Gründen

nicht möglich ist. Vor allem Liegenschaften in innerstädtischen Lagen weisen häufig im Hofbereich einen Widmungszusatz GV auf, was bedeutet, dass im Erdgeschoß nicht gewohnt werden darf. Denn mit diesem Zusatz dürfen Wohnungen erst ab einer Höhe von 3,50 m errichtet werden.

A priori versteht der flexibel denkende Projektentwickler die Motivation, die hinter dieser Widmung steckt, und sieht vor seinem visionären Auge schon den spannend belebten Straßenzug. Aber ist diese Belebung wirklich in jeder Gegend möglich? Gleichzeitig meldet sich die Erinnerung daran, dass sich der kleine feine Geschäfts- oder Kleingewerbetreibende die Miete oder den Kauf eines neu errichteten Objekts in der Regel gar nicht leisten könnte.

An dieser Stelle kommt man nicht umhin zu erklären, dass diese Situation nicht ausgelöst wird von den überzogenen Gewinnerwartungen der Entwickler oder Investoren, sondern vielmehr von den hohen Grundstücks- und Errichtungskosten.

Der kreative und erfahrene Entwickler überlegt nun hin und her und durchleuchtet alle möglichen und unmöglichen Nutzungs- und Konstruktionsvarianten. Die anfängliche „Bequemzone“ wandelt sich bedingt durch diesen kleinen Widmungszusatz nun zur „Problemzone“.

- Soll ein Höhengsprung zwischen Straßen und Hoftrakt in Kauf genommen werden?
- Zieht man die gleiche Geschoßhöhe durch beide Baukörper und dehnt gleichzeitig die Geschäftsflächennutzung auf den Straßentrakt aus? Aber wie verkraftet die angespannte Erfolgsrechnung den Verlust der Wohnflächen, wenn das Erdgeschoß an der Straßenfront nun mehr als einen halben Meter höher ist als notwendig?
- Soll vielleicht um Ausnahmegenehmigung angesucht werden verbunden mit einem Jahr Projektverzögerung und einer schlechten Chance auf Genehmigung?
- Oder liegt die Lösung darin, auf das Kellergeschoß zu verzichten und im Erdgeschoß zu parken?

Vor- und Nachteile werden penibel gewichtet, keine Lösung ist wirklich zufriedenstellend. Nach einem Kompromiss und dem geringsten Übel wird gesucht. Manchmal geht die Geschichte so aus, dass sich zu guter Letzt doch noch ein Interessent aus der „Supermarktbranche“ einstellt. Dann ist die Kalkulation rund und der Entwickler hat sein Problem gelöst.

Mit Sicherheit gibt es gute Erklärungen, warum diese Widmungssituation mit GV in den Hofflächen entstanden ist. Dennoch bleibt am Ende des Tages eine große Wehmut zurück, denn der Entwickler weiß, dass wieder eine gute Chance für Wohnen mit Grünraum verloren ging. Doch mit jedem Morgen entsteht eine neue Chance, und in dieser Dimension sind wir gewohnt zu denken.

Lebendige Straßenzüge werden sich jedenfalls weiterhin über das kleine GV freuen. Dann aber vielleicht gleich im gesamten Erdgeschoß unter dem Motto ganz oder gar nicht. Möglicherweise wird sich das GV der Zukunft aber auch nur im Straßentrakt wiederfinden und in den verschlafenen Seitengassen ganz verschwinden. Unsere Kunden können dann in einem ähnlichen Garten wie diesem sitzen und sich darüber freuen, dass urbanes Wohnen im Grünen in Wien zur Realität geworden ist.



Manuela Schweighofer Bitter ist Projektentwicklerin bei der Erste Group Immorent ihr derzeitiger Tätigkeitsschwerpunkt liegt in der Entwicklung von gewerblich genutzter Immobilien in Wien

Im Gespräch mit

Klaus Loidolt & Leopold Völkerer

INTERVIEW MIT BESITZER EINER ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT GARTENANTEIL IM SIEBTEN WIENER GEMEINDEBEZIRK UND EINEM WOHNUNGSVERKÄUFER DER ERSTE GROUP IMMORENT

Klaus Loidolt ist Wohnungsverkäufer der Erste Group Immorent und verfügt über 20 Jahre Erfahrung auf dem Gebiet. Herr Völkerer ist seit 13 Jahren Besitzer einer Erdgeschoßwohnung. Beide berichten über ihre Erfahrungen.

Herr Loidolt, wenn Sie auf Ihre bisherigen Projekte zurückblicken, wie würden Sie den typischen Käufer einer Erdgeschoßwohnung beschreiben?

Wohnungen im Erdgeschoß mit Garten werden vor allem von Jungfamilien, Haustierbesitzern und älteren Personen, die aus einem großen Haus mit Garten ausziehen und nicht gänzlich auf einen Garten verzichten wollen, erworben.

Herr Völkerer, was hat Sie persönlich bewogen, eine Erdgeschoßwohnung zu erwerben?

Als die Kinder zum Studium nach Wien kamen, war die Überlegung, dass die Miete für zwei Plätze im Studentenheim in etwa dem Kaufpreis einer Wohnung entspricht. Ursprünglich haben wir nach einer Dachgeschoßwohnung gesucht. Uns war bei der Suche wichtig, dass die Wohnung in einem guten Bezirk liegt, ein Garagenplatz vorhanden ist, eine gute öffentliche Anbindung besteht, es sich bei der Wohnung um eine gute Bauqualität handelt und das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.

Nun sind Sie bereits einige Jahre Besitzer einer Erdgeschoßwohnung. Wo sehen Sie die Vorteile?

Völkerer: Ein großer Vorteil dieser Wohnung ist, dass sie über einen Garten verfügt und so hell ist. Aufgrund der Maisonette-Lösung ist die Fensterfront in den Garten hoch genug, sodass viel Licht in die Wohnung kommt. Für eine Familie mit Kindern ist diese Wohnung ideal. Ich kann die Kinder ohne Bedenken

zum Spielen in den Garten lassen.

Loidolt: Ein Vorteil der Erdgeschoßwohnung ist auch, dass diese in der Anschaffung immer günstiger ist. Die Gartenfläche wird mit einem Zehntel des Quadratmeterpreises bewertet, sodass beispielsweise ein 500 Quadratmeter großer Garten zum Preis von 50 Quadratmeter Wohnfläche erworben werden kann. Die von Erste Group Immorent angebotenen Gärten haben eine Größe von 60 bis 500 Quadratmeter.

Bei diesen Vorteilen liegt nahe, dass sich Erdgeschoßwohnungen gut verkaufen. Können Sie diese Annahme aus Ihrer Praxis bestätigen, Herr Loidolt?

Erdgeschoßwohnungen werden laut den Erfahrungsberichten immer erst zum Schluss verkauft. Grund dafür ist, dass der Garten erst dann gestaltet wird, wenn die Wohnungen zum Großteil schon fertig sind. Während der Bauphase sieht der Garten aufgrund von Erdhügeln etc. nicht einladend genug aus, sodass das Vorstellungsvermögen nicht ausreicht, sich auszumalen, dass sich die darbietende Mondlandschaft einmal in einen Garten verwandeln wird.

Wie waren Ihre Erfahrungen diesen Aspekt betreffend?

Völkerer: In meinem Fall war der Garten schon angelegt. Darin besteht auch der einzige Nachteil meiner Wohnung, denn es wurden zwei große Bäume gepflanzt, die dem Garten sehr viel Licht nehmen, sodass hier fast nichts wächst. Man

kann diese Bäume aber auch nicht fällen, da diese durch das Wiener Baumschutzgesetz geschützt sind. Bei Gärten dieser Größe müsste man wirklich darauf achten, dass man Baumarten wählt, die eine gewisse Größe nicht überschreiten.

Loidolt: Interessant, dass Sie das so sehen. Wir kennen viele Fälle, in denen es vielmehr das Problem war, dass man die gewünschten schattenspendenden und abschirmenden Bäume nicht pflanzen konnte, da sich unter den Gärten oft Tiefgaragen befinden, sodass es den Gartenbesitzern oft nicht möglich ist, Tiefwurzler zu pflanzen. Aus demselben Grund verfügt der Boden oft nicht über die für einen Pool nötige Tiefe. Was die abschirmende Wirkung der Bäume betrifft, die oft ein wichtiges Thema ist, da man von höher gelegenen Wohnungen immer die Möglichkeit haben wird, in den Garten im Erdgeschoß zu sehen, gibt es aber zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um sich im Garten Rückzugsmöglichkeiten und Ruheoasen zu schaffen.

Das Thema Privatsphäre kann also auch bei Erdgeschoßwohnungen gelöst werden. Wie sehen Sie den Sicherheitsaspekt? Hatten Sie je Bedenken?

Völkerer: Nein, Bedenken hatte ich nie. Die Wohnung ist durch die umliegenden Wohnungen und die generelle Aufteilungen des Wohnhauses sehr geschützt. Vermutlich wäre dies aber anders, wenn die Fenster der Wohnung straßenseitig gelegen wären.

GESA WITTHÖFT

Ertappt!

Überlegungen zu den Integrationspotenzialen der Erdgeschoßzonen

Im Vorfeld dieser Konferenz zu Erdgeschoßzonen (EGZ) hat es im Rahmen der „Vision Entwicklung Westgürtel VIEW“ in den Jahren 2008 bis 2010 einen intensiven Evaluationsprozess vieler Praktiken der Wiener Stadterneuerung gegeben, in dem ich eingebunden war. U. a. ist dort herausgearbeitet worden, dass EGZ „Schlüsselstellen“ für gesellschaftspolitische Interventionen und Aktivierungen im Rahmen der Stadterneuerung sind – und sein sollten. Damit stellt sich vor dem Hintergrund der multikulturellen Stadtgesellschaft Wiens auch die Frage nach deren Integrationspotenzialen.

Wenn ich mit dieser Frage im Hinterkopf durch mein Grätzl flaniere, registriere ich eine bisher wenig beachtete Vielfalt. Die EGZ sind ein sehr vielfältig ausgeprägter Raumtypus: Ladenlokale, Garagen, Mauern, Wände mal mit, mal ohne Fenster, Brachen, Grünflächen, Plätze, Märkte ... Das wesentliche gemeinsame Kennzeichen ist zunächst ihre Ebenerdigkeit. Und, dass die angrenzenden Flächen überwiegend mit öffentlichen Funktionen gewidmet sind.

Offensichtlich v. a. entlang ökonomischer Nutzungen, der Ladenlokale, ihrer Werbungsschriften, Auslagen und Waren, und durch das Aussehen der Menschen, wie auch offen hörbar durch die Sprachen derjenigen, die sich in den EGZ bewegen, fange ich an zu unterscheiden: Ich teile in meiner Beobachtung die Nutzungen und die NutzerInnen entlang askriptiver Merkmale in entweder „wienersisch“ oder „migrantisch“. Fein, bin ich geneigt zu denken, dort wo funktionale und gesellschaftliche Vielfalt zusammenkommt, wo Warenaustausch und entsprechende Kommunikation stattfinden, findet wohl Integration statt. Ertappt!

Wie hierarchisierend von Anbeginn, dass die Beobachtungen sofort in das Gegensatzpaar von Autochthonen und Allochthonen definiert werden, wobei die „migrantischen“ Nutzungen als das „Andere“ gefasst sind. Und, dass vom Offensichtlichen schnell auf „funktionierende“ Integration geschlossen wird. Das ist in planungswissenschaftlichen Erhebungen wohl durchaus üblich ...

Beim zweiten Blick wird gleichwohl deutlich, dass sich die Ökonomien unterscheiden: In meinem Grätzl ist die größere Anzahl derjenigen Lokale, die von MigrantInnen geführt werden, augenscheinlich prekärer. Gespräche mit diesen BetreiberInnen von 1-Euro-, Handy-Shops oder Pizzabuden offenbaren, dass etliche keine kaufmännische Qualifikation haben und dass ihre eigentliche Ausbildung nicht anerkannt wird. Dennoch sind die Geschäfte ihre Chance zur Integration, in erster Linie aber nur mehr ihr Lebenserhalt.

Schon zu Beginn der 1990er-Jahre, also der ersten Phase sozialorientierter und partizipativer Stadtentwicklungsvorstellungen in (West-)Europa, formulierte die Soziologin und Gender-Forscherin Elizabeth Wilson ein deutliches Plädoyer: „Wir brauchen einen ganz neuen Ansatz für die Stadt. Wir werden die Probleme städtischen Zusammenlebens nicht lösen, solange wir nicht die Freiheit und die Autonomie begrüßen und maximieren, die es bietet, sie allen Klassen und Gruppen zugänglich zu machen.“ (Wilson 1993, 17–18). Wilsons Arbeit ist keine genuin planungswissenschaftliche, sondern vielmehr eine multidisziplinär begründete Analyse politischer Praktiken und deren Effekte auf soziale Hierarchisierungen innerhalb der Gesellschaften



Breitfuss, A. u. a. 2006. Integration im öffentlichen Raum (Werkstattberichte Nr. 82). Wien: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Dangschat, J. 2009. Integration – Eine Figuration voller Probleme. Warum die Integration von Migrant/innen so schwierig ist. In G. Klein und A. Treibel (Hg.), Skepsis und Engagement. Hamburg: Lit-Verlag, 185–208.

Heitmeyer, W. u. a. 1998. Die Krise der Städte. Frankfurt/M.: Suhrkamp.

Wilson, E. 1993. Begegnungen mit der Sphinx. Basel, Berlin, Boston: Birkhäuser.

„Vision Entwicklung Westgürtel VIEW“. www.gbster.at/projekte/stadtentwicklung/view/ein-stadteil-im-fokus/

(west-)europäischer Städte. Sie integriert auch Fragen nach deren physischen Manifestationen durch Planung und nach den politisch gewollten Funktionalitäten der Stadt. Ich lese das Plädoyer Wilsons als Aufforderung, eine bewusste, gesellschaftspolitische Handlungsethik bei der fachlichen Ausformulierung und Ausgestaltung planerischer Programmatiken einzunehmen, insbesondere bei einer wie diesem Essay vorangestellten Frage nach den Integrationspotenzialen eines räumlichen Typus.

Die oben skizzierten alltagsweltlichen Integrationsmuster in den EGZ passieren nicht „automatisch“, weil sie ebenerdig ablaufen. Sie passieren v. a. deshalb, weil diesen Zonen mit ihren Widmungen das Prinzip der Öffentlichkeit eingeschrieben ist: die Straße, den Gehsteig, Parks und andere Freiräume der EGZ als öffentlichen Ort zu begreifen und zu gestalten. Als Ort, der (zumindest potenziell) von allen ungeachtet ihrer Herkunft, Bildung, sexuellen Orientierung, ihres Geschlechts, Einkommens und anderer Attribute der individuellen Persönlichkeit und sozialen Gruppenzugehörigkeit offen genutzt werden kann, und muss: um EGZ kommt keine Stadtbenutzerin herum.

Dieses Prinzip von „Freiheit und [...] Autonomie“ (ebd.) ist in die Ideengeschichte und die Formation der (west-)europäischen Stadt eingeschrieben und besitzt ein (im Mindesten) dreifaches Potenzial für Integration:

1. Die städtebauliche Struktur mit ihrer feinkörnigen Vernetzung der Infrastrukturen und Funktionen, die die Chancen für die wechselseitige funktional-räumliche Integration befördern, zugleich aber auch erzwingt.
2. Der geringe Grad sozialräumlicher Segregation, in Wien aufgrund der besonderen wohnungspolitischen Strukturierung besonders ausgeprägt, der es den unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen erlaubt und sie zugleich zwingt, sich mit Blick auf die Interessen anderer Gruppen zu organisieren.

In planungswissenschaftlichen Diskursen besteht weitgehend Einigkeit, dass diese beiden Dimensionen der sogenannten „Integrationsmaschine Stadt“ (vgl. u. a. Heitmeyer 1998) sich im Rahmen des planerischen Kompetenz- und Handlungsfeldes vor allem durch Widmungspraktiken unmittelbar beeinflussen lassen.

3. Das dritte Integrationspotenzial der (west-) europäischen Stadt aber sei, so geht die Erzählung, im Rahmen planerischen Handelns hingegen gar nicht oder schwieriger zu operationalisieren: die politische Dimension von Rechten resp. rechtlichen Zugangsmöglichkeiten. Diese seien wenig oder gar nicht raumbezogen und lägen deshalb außerhalb der planerischen Einflussmöglichkeiten.

Jens Dangschat hat hingegen 2009 ein Modell vorgestellt, das die räumlichen Bezugsebenen von Integration auf sechs Ebenen zu fassen versucht; auch um sie für die planerische Zielsetzung der Integration(-förderung) anwendbar zu machen. Er führt dort aus, dass die für Integration unabdingbaren gleichen staatsbürgerlichen Rechte und Zugangsrechte zum Arbeits- und Bildungsmarkt v. a. auf dem räumlichen Niveau der nationalstaatlichen Ebene geregelt werden. Weil Planung aktiv v. a. stadt-regionale und lokale Raumebenen beeinflussen könne, sei die Förderung der Integration durch Planung im Wesentlichen in diesen Handlungsfeldern möglich: gesicherte Chancen und gleiche Zugangsrechte zum Wohnungsmarkt, zur Teilhabe an öffentlichen Angelegenheit und zu den öffentlichen Räumen. Die Dimensionen individual gebundener kognitiver und identifikativer Integration seien die räumlich flexibelsten, weil sie diejenigen sind, die jede Person, egal ob MigrantIn oder NichtmigrantIn, immer „mit sich herumträgt“. Mit anderen Worten: Die politische Dimension der europäischen Stadt ist räumlich und dabei eine über das Planungsrecht hinausweisende Frage. Ertappt!

Ist Integration als planerisches Ziel gewollt, so schlussfolgere ich, ist es unabdingbar, auch hierzu Stellung zu beziehen: Will Planung Integration im Rahmen der Entwicklung von Konzepten für EGZ befördern, sollte deutlich auf die systemischen, institutionell-formalen Zugangshürden durch rechtliche Restriktionen für migrantische StadtbenutzerInnen eingegangen werden.

Planung ist nicht genuin Gleichstellungs- und Integrationspolitik (und hierfür sind wir auch nicht wirklich qualifiziert), wenn sich in den planerischen Zielsetzungen aber der Begriff ‚Integration‘ finden lässt, sollten wir im Sinne der oben skizzierten fachlichen Ethik dennoch darauf Bezug nehmen – und sei es, mindestens in den Konzepten deutlich auf die Grenzen der Integrationsförderung durch Neuplanungen hinzuweisen.



© Gesa Witthöft

FACHSCHAFT RAUMPLANUNG

Erdgeschoßlokale als die Hörsäle der Zukunft?

Raumplanung und Architektur ist per definitionem etwas Praktisches, Aktivierendes, Gestaltendes und Öffentliches. So werden auch in der Lehre die Studierenden so oft wie möglich aus dem Hörsaal genommen und in den Raum, in die Stadt, in das Viertel hinaus geschickt, um mit eigenen Augen zu lernen, Prozesse und Strukturen wahrzunehmen oder diese auch schon zu beeinflussen. Das Verständnis für Raum entsteht nur bedingt im Hörsaal, und die Bereitschaft, Raum selbst zu gestalten, entsteht nicht durch Vorträge, sondern durch die Interaktion mit dem Raum und den Menschen vor Ort. Der Untersuchungsgegenstand „Raum“ kann nicht nur abstrakt behandelt werden, sondern er muss gesehen, gehört, gerochen, gefühlt und geschmeckt werden, sonst kann er nicht verstanden werden. Das Verständnis für die Notwendigkeit dieses Praxisbezugs ist zweifelsohne in der Raumplanung und Architektur vorhanden und besitzt eine hohe Priorität. Dennoch stellt sich die Frage, wieso von der Universität „raus“ in die Stadt, ins Viertel oder zum Projektort gefahren werden muss? Wäre es nicht möglich, die Lehre näher zum Untersuchungsgegenstand „Raum“ zu rücken und die vermeintliche Sicherheit der Universität zu verlassen? Könnten etwa Erdgeschoßlokale die Hörsäle der Zukunft werden?

Die Erdgeschoßzone mit ihren Geschäften und den Menschen, die darin leben und arbeiten, ist ein Abbild gesellschaftlichen Lebens und Handelns. Das Erdgeschoßlokal ist eine Schnittstelle zwischen privaten Unternehmungen – das Umsetzen von Ideen – und öffentlichen Interessen – der Nachfrage. Dazu gehören nicht nur Handel, Gewerbe und Service, sondern auch Soziales, Kultur und eben Bildung, Bürgerlokale und Treffpunkte zum alltäglichen Ideenaustausch. Orte der Vernetzung, wie es Erdgeschoßlokale sind, sind integraler Bestandteil der Entwicklung von zivilgesellschaftlichen Denkens und Handelns.

Eine guter Teil der Lehre in der Raumplanung, aber auch der Architektur wird praktisch über Projekte und Entwürfe vermittelt, genau diese Projekte könnten in Zukunft vor Ort stattfinden. Erdgeschoßlokale könnten hierbei als Arbeitsraum für die Studierenden verwendet werden. Anstatt von der Universität, mit all den Unterlagen und Arbeitsmaterialien zum Projektort zu pendeln, könnte auch die Arbeit direkt beim Projektgebiet stattfinden. Dadurch wird die Zeit, die am Projektort verbracht wird, vervielfacht; die Studierenden sind nicht mehr unbeteiligte Planer oder Architekten, sondern werden sukzessive ein Teil des Raums, den sie bearbeiten. Die objektive Position des Außenstehenden wird durch die subjektive Sicht der Raumnutzer erweitert. Dadurch entsteht ein Feingefühl für den Raum und für die Bedürfnisse der Menschen vor Ort, das durch bloßes Besichtigen nicht entstehen würde. Doch dieser Gestaltungswille der Studierenden würde nicht nur die universitäre Lehre beleben, sondern auch Stadtteile mit Leerstand oder gewissen Strukturschwächen. Die Studierenden würden durch ihre Präsenz und ihre Arbeit vor Ort den Raum mitgestalten.

Das Verständnis für Raum entsteht nur bedingt im Hörsaal, und die Bereitschaft, Raum selbst zu gestalten, entsteht nicht durch Vorträge, sondern durch die Interaktion mit dem Raum und den Menschen vor Ort.

Ein Sich-Ausprobieren bei Projekten vor Ort, als inkrementalistischer Planungsansatz, ist ein wichtiger Bestandteil für einen praktischen Lehransatz für Raumplanungsstudierende. Hier können

RaumplanerInnen lernen, wie sie mit der Arbeit in der Öffentlichkeit, mit Bürgern ihrer Umwelt umgehen können. Die universitären Erdgeschoßlokale können als Plattform für interdisziplinäre, universitätsübergreifende Projektarbeit gesehen werden. Ein Erdgeschoßlokal als Arbeitsraum wäre für diese Art von Projektarbeit ideal, bei dem man ein Büro hat, welches nicht weit weg ist vom Projektort. Solche innovativen Formen von Lehre werden jetzt schon zum Teil umgesetzt. Für ein Erstsemesterprojekt wird eine Projektwerkstatt in einem Erdgeschoßlokal der Sechshauser Straße (1150 Wien) errichtet, direkt in ihrem Projektgebiet. Einerseits kann die Nutzung durch Studierende von temporärer Natur sein. Über eine gewisse Projektzeit besetzt eine Projektgruppe ein leer stehendes Erdgeschoßlokal. Dort agiert sie eventuell als Initiator für eine Wiederbelebung des Quartiers. Danach kann das Lokal wieder anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Für ein weiteres Studierendenprojekt wird ein anderes Erdgeschoßlokal in einem anderen Stadtquartier besetzt. Diese mobile Projektwerkstatt wandert also durch das Stadtgebiet und stößt immer wieder auf neue Raumsituationen. Auf der anderen Seite kann ein Erdgeschoßlokal längerfristig besetzt sein. Durch die längerfristige Etablierung an einem Ort kann der Raum für die Bespielung von immer wechselnden Projektgruppen genutzt werden. Er kann aber auch für Studierendengruppen als Forschungs- und Arbeitsraum von Nutzen sein. Durch diese

Erweiterung und Dezentralisierung der Räumlichkeiten der Universitäten kann die universitäre Lehre ein Stadtleben durchdringendes Netzwerk bilden.

Jede universitäre Lehre muss so nah wie möglich an der Realität stattfinden, die sie behandelt. Vor allem, die Raumplanung und die Architektur würden von einer Präsenz in der Stadt, bei den Menschen für die letztendlich entworfen und geplant wird, profitieren. Es wäre auch ein Aufbruch in ein neues Bildungsparadigma, in der Universitäten nicht „nur“ Lehre und Forschung betreiben, sondern sich als aktivierendes Moment begreifen, um gesellschaftliche Ziele voranzutreiben und humanistische Ideale vor Ort umzusetzen.



© Michael Erdmann

Fachschaft Raumplanung ist die gesetzliche Interessenvertretung der Raumplanungsstudierenden. Jenseits der politischen Vertretung, stellt die Fachschaft Arbeitsräume zur Verfügung, in denen ein reger Austausch, fachlich wie nicht-fachlich, ermöglicht wird.

LISA MAGDALENA HOFKIRCHNER

Stadtgestalterische Aspekte zur Erdgeschoßzone

Im Gespräch mit Christine Bucher, Michael Diem, Robert Kniefacz, Andrea Kreppenhofer und Erich Petuelli

Welches Erscheinungsbild wünschen wir uns für das Erdgeschoß?

Grundsätzlich kann nicht von „der“ Erdgeschoßzone gesprochen werden, vielmehr finden sich unterschiedliche stadtstrukturelle Typologien in der Stadt – von der offenen Landschaft, den Einfamilienhäusern mit Vorgärten, zur geschlossenen Bauweise und dem verdichteten Stadtkern. Dementsprechend gibt es verschiedene Ausformungen des Erdgeschoßes und verschiedene Anforderungen an die Gestaltung.

Durchgehendes Ziel ist, dass sich StadtbenutzerInnen in der Stadt orientieren können, dass sie wissen, was in den Häusern passiert, und dass sie zu dem Leben dahinter in Beziehung treten können. Um dies im dicht bebauten Gebiet möglich zu machen, sollten das Erdgeschoß und seine Fassade so offen und transparent wie möglich und mit vielen Kommunikationsmöglichkeiten gestaltet sein.

In städtebaulichen Wettbewerben sind für die Nutzungen im Erdgeschoß oft „Grätzeltentren“ und „Nahversorger“ festgelegt. Konkrete gestalterische Vorgaben werden allerdings in diesem frühen Stadium (auf Ebene des Masterplans) kaum gemacht. Der Maßstab ist zu groß und die

Gestaltung der Erdgeschoßzone wird erst in der detaillierten Objektplanung fixiert.

Bei Neubauten ist grundsätzlich eine großzügige Raumhöhe in der Erdgeschoßzone wünschenswert – „je höher, desto besser“, konstatiert eine Kollegin. Denn so kann eine gewisse Flexibilität gewährleistet und damit unterschiedlichen Nutzungen Raum geboten werden. Der Eingangsbereich – die Visitenkarte des Gebäudes – soll außerdem offen und hell gestaltet sein. Dadurch unterstützt er die Kommunikation zwischen innen und außen und wird als Erweiterung des öffentlichen Raums spürbar.

„Straßenräume nicht tot machen.“
Okkupation des öffentlichen Raums

Oft finden sich in den Erdgeschoßen Nutzungen, wie Garagen, Müllräume oder Fahrradräume, die eine Barriere zur Straße sind. „Da tut sich nichts. Das Erdgeschoß soll aber Neugierde wecken und Leute anlocken, dann kommt Leben in die Straße“, argumentiert ein Kollege. In erster Linie erfüllen Geschäfte und Gastronomie diese Anforderung. Der öffentliche Raum unmittelbar vor dem Erdgeschoß wird direkt in die Nutzung mit einbezogen, die

Funktion hinter der Fassade wirkt auf den öffentlichen Raum ein.

Schanigärten werden – im Gegensatz zu Wintergärten auf öffentlichem Gut – grundsätzlich befürwortet.

Sie lassen einen gewissen Grad an Flexibilität zu, indem sie nur in der warmen Jahreszeit im Stadtbild vorhanden sind und keinen starren

„Grundsätzlich kann nicht von „der“ Erdgeschoß-Zone gesprochen werden, vielmehr finden sich unterschiedliche Typologien in der Stadt - von der offenen Landschaft, den Einfamilienhäusern mit Vorgärten, zur geschlossenen Bauweise, dem verdichteten Stadtkern.“

baulichen Abschluss haben.

Auch die Geschäftstreibenden, die zum Rauchen einen Sessel vor ihr Geschäft stellen (selbst wenn dieser nicht genehmigt ist), tragen zur Belebung bei. Zwar sollten bei solchen Aktionen natürlich die Gegebenheiten vor Ort, wie zum Beispiel die Gehsteigbreite, berücksichtigt werden, aber gerade die punktuelle und kleinräumige Aneignung des öffentlichen Raums durch die Bevölkerung ist sehr

wichtig. „Die Bevölkerung soll sich das herausnehmen“, bekräftigt ein Kollege.

Wichtig ist dabei, dass der öffentliche Raum nicht mit fixen Elementen (negatives Beispiel: Werbung) zugestellt und als „Abstellraum“ interpretiert wird, sondern immer wieder – je nach Bedarf – neu gestaltet und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden kann.



„Gucklöcher“ ins Haus

„Nicht nur die Geschäfte, auch Büros oder Wohnungen sind für mich als Stadtbenutzerin eine spannende Nutzung des Erdgeschoßes“, ergänzt eine Kollegin. Eine Gebäudefront mit Fenstern, die zeigen, dass dahinter gearbeitet/gewohnt wird, wird jedenfalls anders wahrgenommen als eine geschlossene, zugemauerte Fassade. Gemeinschaftsräume, Waschküchen oder Fahrradreparaturräume, die im Erdgeschoß von Neubauten oft untergebracht werden, können durch großflächige Verglasungen mit der Außenwelt in Beziehung treten. Einblicke (für StadtbenutzerInnen) genauso wie Ausblicke (für Erdgeschoß-NutzerInnen) werden ermöglicht.

Allerdings müssen sich die passenden Personen finden, die gerne im Erdgeschoß wohnen/arbeiten/leben. Wenn Angst vor Einbruchsdiebstahl und Unsicherheitsgefühl überwiegen, neigen viele Menschen dazu, sich abzuschotten. Wird gegen den Willen der zukünftigen Erdgeschoß-NutzerInnen zuviel Glas in der Fassadengestaltung verwendet, kann das zur Folge haben, dass nachträglich durch Folien und Ähnliches der gewünschte Sichtschutz hergestellt wird. „Das ist verständlich, entspricht aber nicht der Intention von uns StadtgestalterInnen“, erklärt ein Kollege.

Fassade als Abbild der Funktion dahinter

Der Grad der Transparenz und Offenheit und die Art der Gestaltung hängt auch mit der Nutzung zusammen. Die Fassade sollte zur Funktion dahinter passen. So gibt es Nutzungen, die eine durchgehende Einsehbarkeit nicht erlauben, aber dennoch im Erdgeschoß, mit Bezug zum öffentlichen Raum, sichtbar sein wollen. Kindergärten können hier als Beispiel dienen – die Kinder sollen nicht in der Auslage sitzen, aber die Welt draußen beobachten können. Die Gruppenräume sollten einen Freibereich zugeordnet haben und liegen daher selten direkt an der Straße. Allerdings lassen sich Nebenräume wie Küche, Essbereich, Garderobe und Kanzlei sowie der Eingangsbereich gut an der Straßenfront anordnen. Sie lassen Einblicke und Kontakt zu und können auch einen repräsentativen Charakter für die Nutzung als Kindergarten haben.

Ist die Fassade „öffentlich“?

Genau hier, bei der Doppelfunktion der Fassade als Privateigentum einerseits und Teil des öffentlichen Raums andererseits, tritt der Konflikt auf: Die Baufreiheit des Privaten steht oft im Gegensatz zu den Ansprüchen der Öffentlichkeit.

„Wir erwarten in diesem Hinblick mehr Verständnis für die Wünsche der Öffentlichkeit“, wünscht sich ein Kollege. Das ist oft dann

schwierig, wenn die Bauherren (BauträgerInnen) nicht diejenigen sind, die in ihrem Gebäude leben werden, wenn sie zum Teil nicht einmal in der Stadt leben, in der sie bauen, und daher keinen Bezug dazu haben. Dann geht es um Profit. Die Grundidee „Die Außenhaut meines Gebäudes ist Teil des öffentlichen Lebens, des Stadtraums, der Stadt“ müsste stärker greifen.

Eine spannende Variante, wie der Übergang von öffentlich zu privat gestaltet sein kann, stellen Durchhäuser dar: Gebäude, die zwischen zwei begrenzenden Straßenzügen einen Durchgang ermöglichen – man betritt das Gebäude auf der einen Seite und verlässt es auf einer anderen, wobei das hausinterne Stiegenhaus abgesperrt bleibt und nur mit Schlüssel zugänglich ist. Ein Kollege findet genau daran den Reiz, dass der Straßenraum damit aufgelöst wird, die Baulinie durchbrochen wird. So kann Neues entdeckt werden, das eigentlich von außen nicht sichtbar ist. Die Erdgeschoßzone wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, während dennoch der Privatbereich geschützt bleibt.

Das Standardhaus

Ein typischer Standardgrundriss eines Hauses hat circa 15 m Breite an der Straßenfront. Für ein Geschäft ist diese Fläche zu klein. Zudem müssen (aufgrund

von diversen Regelungen und wirtschaftlichen Überlegungen) neben dem Eingang oft der Müllraum, ein Fahrrad-/Kinderwagenabstellplatz und auch Garagenein- und -ausfahrten angeordnet werden. Damit ist das Erdgeschoß vollgeräumt.

„Dann wünschen wir uns zumindest, dass vom Eingang ein Durchblick ins Haus und idealerweise weiter in den Hinterhof hergestellt wird und damit eine Vision dessen preisgegeben wird, was dahinter ist. Wenn dann noch die zuvor aufgezählten Nebenräume mit Fenstern ausgestattet werden, sind wir aus stadtgestalterischer Sicht glücklich“, erläutert ein Kollege. Zurzeit entstehen drei Privatprojekte, wo die Garagentore voll verglast und die Garagen innen besonders ausgestaltet werden. Bei einem davon hat der Eigentümer einen Kristallluster über seinen Autoabstellplatz gehängt. Dieses originelle Beispiel zeigt, dass wir durch den bewussten Umgang damit, wie wir Einblicke ins Gebäude gewähren und auf welche Weise wir uns nach außen präsentieren (wollen), Einfluss auf das Stadtbild nehmen.

Welchen Handlungsspielraum haben wir als MA 19 eigentlich?

„Als Stadtgestalter hab ich eigentlich die Aufgabe eines Kosmetikers“, schmunzelt ein Kollege. Mit kleinen Eingriffen versuchen wir, Verbesserungen für das Stadtbild und den öffentlichen Raum herbeizuführen. Die Gegebenheiten von Grund auf zu ändern, ist nicht so einfach möglich. Das lässt sich anhand von zwei stadtbildprägenden Themen aufzeigen.

1. Zu sagen, es gäbe keinen Müll mehr, ist unrealistisch. Vielmehr bedeutet Mülltrennung viele und große Müllcontainer, also mehr Flächeninanspruchnahme und weniger Bewegungsspielraum, was

vor allem im Neubau schlagend wird. Möglichkeiten, die Müllräume weniger prominent zu setzen, gibt es natürlich, indem man zum Beispiel einen attraktiven Vorbereich gestaltet (bis 10 m Distanz wird von der MA 48 akzeptiert), der sich zum Straßenraum öffnet und Interaktion ermöglicht. Allerdings spricht das Mehr an „ungenutzter“ (unvermietbarer) Fläche gegen eine rein wirtschaftliche Rechnung.

2. Obwohl wir in einer Großstadt mit einem gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz leben, will jede/r ein Auto. Das Garagengesetz verlangt einen Stellplatz pro Wohnung, das entspricht auch dem Wunsch der Bevölkerung. Mehr noch, so kann ein Kollege berichten, „es wollen sogar Leute Garagen in ihren Häusern einbauen, die gar nicht dazu verpflichtet wären. Sie wollen sich die Stellplatzsuche ersparen.“

Allerdings, so ist sich die Gesprächsrunde einig, lässt sich hinterfragen, ob tatsächlich für jedes Haus sämtliche Nebenräume eingeplant werden müssen oder ob nicht vielleicht, gerade beim Standardhaus, eine Zusammenfassung von Funktionen für mehrere Gebäude möglich wäre, sodass das Erdgeschoß entlastet wird und Spielraum für neue Nutzungen bietet. Etwa das verstärkte Angebot von Sammelgaragen für eine Häusergruppe oder das Nachdenken über finanziell geringer ausfallende Stellplatzablösen im dicht verbauten Gebiet (wie das in München erfolgt) könnten hier Anreize und neue Möglichkeiten bieten, schlägt eine Kollegin vor.

Erdgeschoß ein Abbild der Gesellschaft?

Das Gelingen einer Erdgeschoßzone ist also nicht allein von baulichen und stadtgestalterischen Aspekten abhängig, vielmehr ist es bestimmt durch uns Menschen, die das

Erdgeschoß und den öffentlichen Raum davor nutzen und durch unsere Einstellung zum öffentlichen Raum und zur Fassade als trennendes oder verbindendes Element. Es ist eine Frage der Mentalität, der Erziehung, der Kultur. Ein langfristiges und breites Umdenken von uns allen ist nötig.

ANREGUNGEN & WÜNSCHE FÜR EIN STRATEGIEKONZEPT

- Pkw-Abstellmöglichkeiten sind ein wesentliches Thema. Nur über eine langfristige Reduktion des privaten Pkw-Verkehrs und ein langfristiges und weitreichendes Verkehrskonzept ist ein gewisser Luxus im Erdgeschoß möglich.
- Die Förderrichtlinien gehören durchforstet; in weiterer Linie sollte auch die Bauordnung auf Hemmnisse untersucht werden.
- Das Strategiekonzept muss auf mehreren „Säulen“ aufbauen – neben Themen wie Pkw-Verkehr ist auch Bewusstseinsbildung eine wichtige davon.

Das Gelingen einer Erdgeschoßzone ist also nicht allein von baulichen und stadtgestalterischen Aspekten abhängig, vielmehr ist es bestimmt durch die Menschen, die das Erdgeschoß und den öffentlichen Raum davor nutzen, durch die eigene Einstellung zum öffentlichen Raum und zur Fassade als trennendes oder verbindendes Element.



© MA19

EINBLICK!

Servitenviertel



„Hier spürt man einen Hauch von Paris!“



„Dass man heute statt Rossau „Servitenviertel“ sagt, ist kein Zufall.“

Das Gebiet zwischen Alserbachstraße, Porzellangasse, Rossauer Lände und Berggasse gilt heute als eines der charmantesten innerstädtischen Wohnviertel. Das 1639 gegründete Servitenkloster prägte den Namen und das Image des Viertels mit: dörflich, charmant, bourgeois. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen verleihen

dem Gebiet auch nach Überformung durch die Gründerzeit einen großstädtischen Charakter. Das Aufeinandertreffen vorstädtischer Elemente mit prächtigen historistischen und eleganten secessionistischen Bürgerwohnhäusern ist typisch. Die hohe Bebauungsdichte verursacht schlechte Belichtungsverhältnisse in den Höfen.

„Leute mit unterschiedlichen Wünschen leben hier. Es gibt keine Extreme, aber wirklich boboesk ist es auch nicht. Eher ein bisschen alternativ und dörflich.“

Hier leben junge StudentInnen neben alt-eingesessenen, weltoffenen BürgerInnen. UnternehmerInnen, AkademikerInnen und Jungfamilien schätzen das Potenzial der großzügigen Gründerzeitwohnungen. Die straßenseitigen Erdgeschoßwohnungen, in denen überwiegend

MigrantInnen leben, werden durch eine Vielzahl an Gestaltungen im öffentlichen Raum aufgewertet. Die attraktiven Wohnlagen sind wohl auch dafür verantwortlich, dass die BewohnerInnen hier langfristig in ihren Wohnungen bleiben.

„Das Servitenviertel ist eine Zone der vollzogenen Gentrifizierung.“

Seit den 80er-Jahren fand und findet eine intensive Sanierungs- und Erneuerungstätigkeit statt, die an den vielen ausgebauten Dachgeschoßen ablesbar ist. Der Einbau von Garagen- und Nebenräumen in den Erdgeschoßen ist besonders häufig.

Die – vorwiegend freifinanzierte – Erneuerungstätigkeit spiegelt sich im Preisniveau wider. Charakteristisch ist der geringe Anteil an öffentlichen bzw. gemeinnützigen EigentümerInnen.

„Ich bin bewusst hierher gegangen mit meinem Blumengeschäft, denn es ist eine gute Lage und als solche hat sie sich auch erwiesen. Ich bin sehr zufrieden hier.“

Das Servitenviertel ist ein Geschäftsquartier, das gut funktioniert. Sein Zentrum befindet sich rund um den Servitenplatz. Nördlich des Platzes sind die Gassen zwar belebt, die Erdgeschoße dünnen jedoch aus. Charakteristisch ist die typologische Vielfalt: Souterrains, Geschäftsfassaden, Erdgeschoßwohnungen, Ecksituationen usw. In den Höfen gibt es nur mehr vereinzelt Gewerbestrukturen. Bemerkenswert sind die große Branchenvielfalt und eine lebendige Lokalszene, die Besucher aus ganz Wien anspricht. Rund um die Servitenkirche (und in der Porzellangasse) hat sich eine Reihe von individuellen Geschäften angesiedelt. Kreative und Non-Profit-Einrichtungen gibt es kaum. In den übrigen Straßen nehmen die Leerstände und Verödungen zu.

Die Seegasse bildet eine wichtige fußläufige Quer-Verbindung. Die Rotenlöwengasse ist teilweise Privatstraße mit attraktiven Erdgeschoßwohnungen und Grünzügen. Der öffentliche Teil wird durch – teilweise heruntergekommene – Geschäfte, Läden, Leerstände und vereinzelt Erdgeschoßwohnungen

„Ein Großteil der Häuser ist in gutem Zustand, ausgebauter Dachgeschoße sind allerorten sichtbar.“

Die Seegasse bildet eine wichtige fußläufige Quer-Verbindung. Die Rotenlöwengasse ist teilweise Privatstraße mit attraktiven Erdgeschoßwohnungen und Grünzügen. Der öffentliche Teil wird durch – teilweise heruntergekommene – Geschäfte, Läden, Leerstände und vereinzelt Erdgeschoßwohnungen

geprägt. Diese Abwertungssymptome fressen sich auch in die prächtigen Zinshäuser hinein. Impulse durch kreative Dienstleister sind nur ansatzweise vorhanden. Die West-Ost-gerichteten Nebengassen sind meist baumbestanden und gut für das Wohnen im Erdgeschoß geeignet.

„Wissen sie, ich wohne seit 40 Jahren hier: aufmachen - zumachen - aufmachen - zumachen, so geht das schon immer dahin.“

Die Alserbachstraße und die Rossauer Lände sind vom motorisierten Individualverkehr dominierte Verkehrsachsen. Die Nebenstraßen sind weitgehend verkehrsberuhigt. Der öffentliche Raum ist durch viele kleinteilige gestalterische Maßnahmen

wie Sitzbänke, Bäume, Grünflächen etc. aufgewertet. Die Bevölkerung nutzt dieses Angebot intensiv. Das macht viele Seitengassen zu attraktiven Wohnzonen. Das Gebiet ist für den Fußgänger- und den Fahrradverkehr gut erschlossen.

„Es ist wichtig, dass Autos durchfahren können, denn so kommen fremde Leute ins Gebiet und fahren an den Geschäften vorbei. Sie dürfen ohnehin nur im Schritttempo fahren.“

Das Servitenviertel verändert sich nur langsam. So treu wie die Bewohner ihren Wohnungen bleiben, so träge scheint hier der Veränderungsdruck auf

die Erdgeschoße. In dieser „entspannten“ Dynamik liegt die Gefahr, notwendige Entwicklungsschritte zu übersehen.



„Das Leben soll dort stattfinden, wo man wohnt. Das ist echte Lebensqualität. Nicht an den Stadtrand fahren müssen und überall die gleichen Geschäfte haben, das ist langweilig. Die Stadt bietet doch viel mehr, ist abwechslungsreicher und interessanter, weil hier ein großstädtisches pulsierendes, lebendiges Viertel ist. Sehr angenehm zum Leben.“



„Das Servitenviertel ist halt doch ein Wohnviertel und nicht zum Arbeiten. Daher sind die Erdgeschoße nicht so begehrt.“

Leerstände trotz attraktivem, frequentiertem Umfeld

Servitengasse 24

Lage und Frequenz stimmen, trotzdem steht das Erdgeschoß leer. Das Vorstadthaus liegt am Schnittpunkt dreier Straßen und hat, im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen darüber, ein vernachlässigtes Erdgeschoß. Die Geschäfte wechselten nicht oft.



Gründerzeit		
Wohnungseigentum		
EG-Fassaden vernachlässigt, 74 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Lage an kleinem Platz!		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Gewerblich m. Wohnungsfenster
Lokalgröße >100 m ²	50-100 m ²	<50 m ²
Leerstand	Leerstand	Lager
Drogerie / Farbengeschäft war lange da, restliche Lokale wechselten		
bauliches Potenzial hoch, in die Gebäudetiefe		
Längsparken, Fahrbahnaufdoppelung		
Gehsteig 2 m/3,5 m breit, Gehsteigvorziehung		



Ecklagen sind begehrt, das garantiert noch kein attraktives Erscheinungsbild

Clusiusgasse 2

Dieses Objekt hat funktionelle, nutzerische und gestalterische Defizite. Die Wohnungsfenster liegen extrem niedrig. Die Geschäfte haben jährlich gewechselt. Die Fassaden sind heruntergekommen oder anspruchslos. Dennoch ist ein beträchtliches grundrissliches Potenzial vorhanden.



Gründerzeit		
Miethaus privat		
EG-Fassade vernachlässigt, 46 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Wohnung
Lokalgröße 50-100m ²	50-100 m ²	-
Leerstand	Lager	Wohnen
häufiger Wechsel von Imbisslokalen		
bauliches Potenzial hoch, in die Gebäudetiefe		
Längsparken, Schrägparken, hoher Binnenverkehr		
Gehsteig 2,5 m breit		



Initiative im Gründerzeithaus mit Geschäftsfassade in Nebenlage

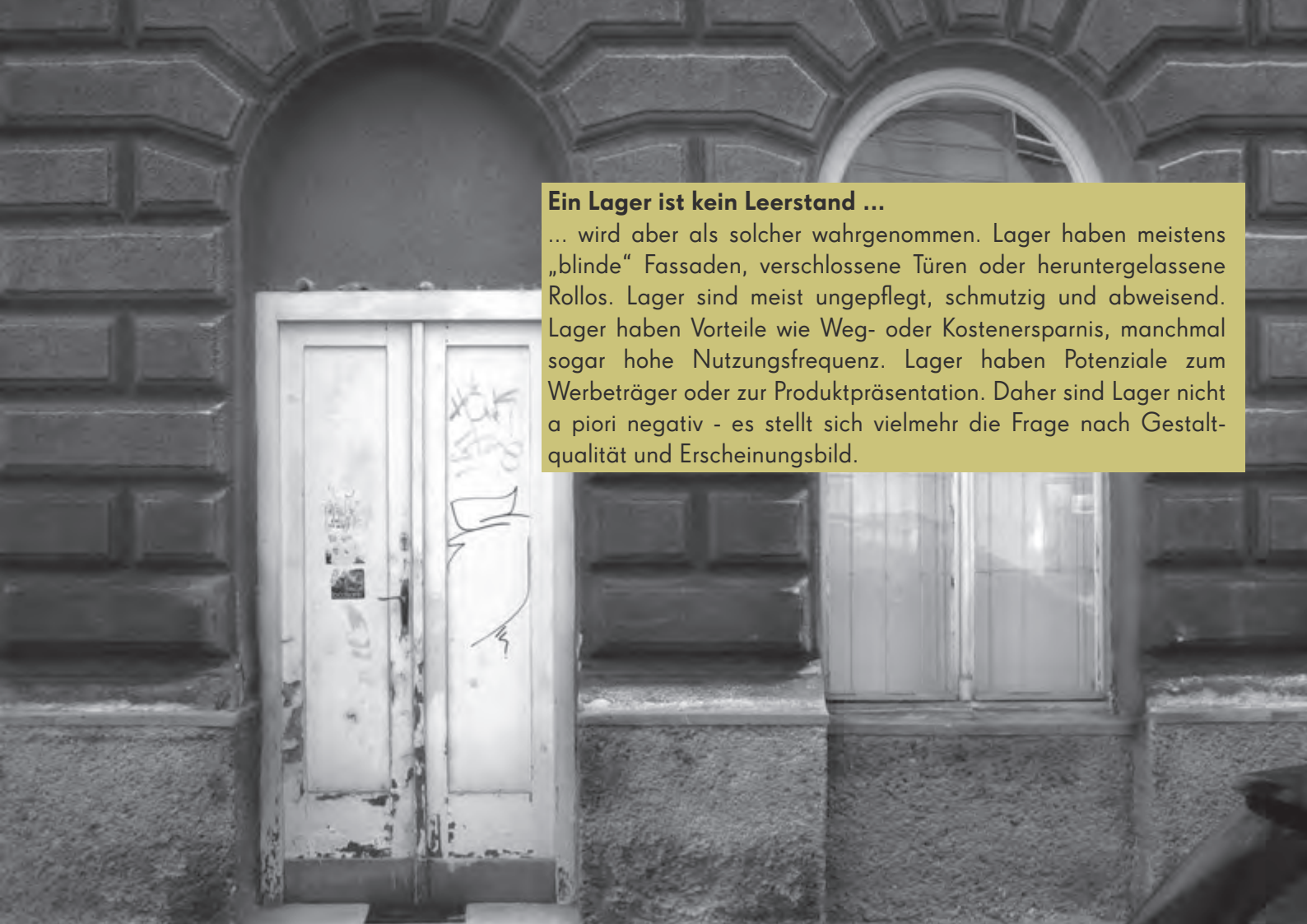
Rotenlöwengasse 9

Das Architekturbüro im Erdgeschoßlokal hat sich die Auslage auf besondere Weise angeeignet. Das zweite Lokal steht, mit kurzen Unterbrechungen als Lager und Kleingeschäft, schon lange leer. Die Kombination – gut vermietetes Zinshaus und vernachlässigte Erdgeschoßzone – ist typisch für dieses Viertel.



Gründerzeit	
Miethaus privat	
EG-Fassade renovierungsbedürftig, 21 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen	
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage
Lokalgröße 50-100 m ²	50-100 m ²
Leerstand	Leerstand
temporär Altwaren, Textilverarbeitung	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken	
Gehsteig 2 m breit	





Ein Lager ist kein Leerstand ...

... wird aber als solcher wahrgenommen. Lager haben meistens „blinde“ Fassaden, verschlossene Türen oder heruntergelassene Rollos. Lager sind meist ungepflegt, schmutzig und abweisend. Lager haben Vorteile wie Weg- oder Kostenersparnis, manchmal sogar hohe Nutzungsfrequenz. Lager haben Potenziale zum Werbeträger oder zur Produktpräsentation. Daher sind Lager nicht a priori negativ - es stellt sich vielmehr die Frage nach Gestaltqualität und Erscheinungsbild.



Erdgeschoßnutzungen sind nicht beliebig veränderbar

Heute zeigt sich, dass die gewerblich genutzten Erdgeschoße der Gründerzeitbauten für Veränderungen und Adaptierungen gut geeignet sind. Größere und höhere Räume und mehr Fensterflächen sind für verschiedene Nutzer attraktiv und damit ist sogar der Umbau zu Wohnungen möglich. Erdgeschoßwohnungen lassen sich schlechter in Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen umwandeln. Fehlende Sichtbarkeiten, schlechte Lichtverhältnisse, unattraktive Eingänge und größere bauliche Erfordernisse stehen dem entgegen.

Gesteigerte Wohnqualität durch begrünten Straßenraum

Porzellangasse 58, Rotenlöwengasse

Drei unterschiedliche Fassaden prägen dieses Objekt: eine Geschäftsfront zur Porzellangasse, eine Mischfront zur Rotenlöwengasse und eine Wohnfassade zum Straßengarten. Die Wohnsituation ist, trotz Parkplätzen vor den Fenstern und engen Gassenverhältnissen, wegen der Mezzaninlage attraktiv. Die nicht öffentlich befahrbare Privatstraße garantiert erhöhten Wohnkomfort.



Gründerzeit		
Miethaus privat		
EG-Fassade 39 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Eckhaus		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Wohnungen erhöht
Lokalgröße >100 m ²	50-100 m ²	-
Bilderverkauf	Cafe	Wohnen
war lange Schuhgeschäft, dann lange Zeit Leerstand		
bauliches Potenzial mittel, in die Gebäudetiefe		
Privatstraße und Privatparkplätze		
Gehsteig 2 m/3 m breit, begrünte Straßengärten		



Einkaufen zu Fuß und per pedes – attraktive Geschäftslokale nutzen die Gehsteige mit

Servitengasse 8

Das denkmalgeschützte Zinshaus hatte bereits bei seiner Errichtung eine qualitätvolle Geschäftsfassade. Seit der Verkehrsberuhigung ist die Geschäftssituation im Haus stabil. Die Geschäfte nutzen die Gehsteigflächen. Sie setzen inhaltliche Akzente in der Servitengasse und tragen zum positiven Image des Viertels bei.



Gründerzeit	
Wohnungseigentum	
EG-Fassade attraktiv, 24 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen	
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage
Lokalgröße 50-100 m ²	50-100 m ²
Blumengeschäft	Geschäft "Werkhaus"
Lebensmittel, Elektriker, Chinalokal, Antiquitäten, häufiger Wechsel	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken, verkehrsberuhigte Zone, Fahrbahnaufdoppelung	
Gehsteig 3 m breit	



Das Erdgeschoß als Flächenlieferant für Stellplätze – hier geht ein Stück Stadt verloren

Rotenlöwengasse 5-7

Dieser Straßenhof wird zur Zeit generalsaniert. Im Bestand gibt/gab es große Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in unterschiedlichen Lagen: Erdgeschoß, Souterrain, straßenseitig, hofseitig und im Hintertrakt. Das Erdgeschoß wird entkernt, die Fassadenöffnungen werden geschlossen. Wird das Erdgeschoß, wie schon der Straßenhof, zum Parkplatz?



Gründerzeit			
Miethaus (Katholische Kirche)			
teilweise abweisende EG-Fassade, 123 m			
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, privater Straßenhof			
Geschäft m. Auslage	Souterrain	Souterrain	Geschäft mit Auslage
Lokalgröße >100 m ²	>100 m ²	>100 m ²	>100 m ²
Leerstand	Leerstand	Buchdruck	Leerstand
Tischler, Buchdruckerei, Filmstudio, übrige unbekannt			
bauliches Potenzial hoch, in die Gebäudetiefe			
Längsparken			
Gehsteig 2 m breit			





Straßenhof und Privatstraße

In Wien sind private oder halböffentliche Räume vor den Häusern selten. Die Rotenlöwengasse besitzt beides: einen begrünten privaten Straßengarten, eine von Privatparkplätzen gesäumte Privatstraße und einen Straßenhof. In diesen spezifischen Vor-Räumen zeigt sich, dass die individuelle Nutzbarkeit des Wohnungsvorfeldes positive Auswirkungen auf die Wohnqualität hat. Privatstraßen als Lösung?



Große Häuser vertragen Erdgeschoßgaragen

Im Servitenviertel gibt es eine große Anzahl von sanierten Häusern. Allerorten finden sich Garagentore und Einfahrten, nicht selten zwischen Wohnungsfenstern. Das wäre bei kleinen Objekten oder schmalen Parzellen störend. Große Objekte vertragen das, wenn die Summe der „blinden“ Fassadenteile die „lebendigen“ nicht dominiert. Im niedrigen Souterrain stört die Garageneinfahrt weniger als im umgebauten hohen Geschäftslokal.

Garage und Nebenräume sind gut in die Fassade integriert

Seegasse 25



Hinter der zweigeschoßigen, teilweise verspiegelten Fassade verbergen sich Blitzschutzgeschäft, Garage, Müll- und Nebenräume, Studio und eine leerstehende Mezzaninwohnung. Die niedrige Zwischengeschosßdecke ist außen kaum ablesbar. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht.

Gründerzeit		
Miethaus privat		
EG-Fassade 39 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation		
Geschäft mit Auslage	Garage	Wohnung
Lokalgröße 50-100 m ²	50-100 m ²	-
Büro Blitzschutz	Garage	Leerstand
Blitzschutzfirma seit 60er-Jahren, Herrenmode, seltene Lokalwechsel		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken, Schrägparken		
Gehsteig 2,5 m breit, Gehsteigvorziehung		



Unverwechselbare Vorfeldsituation mit Stufen

Röbergasse 3



Die beiden Erdgeschoßwohnungen haben einen attraktiven, beinahe dörflichen Vorbereich und einen freundlichen, begrünten Lichthof. Der gestaffelte Gehsteig schafft eine angenehme Distanz zu den niedrig liegenden Fenstern.

Gründerzeit	
Miethaus privat	
EG-Fassade 24 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Gebäuderücksprung	
Wohnung	Wohnung
-	-
Wohnen	Wohnen
waren immer schon Wohnungen	
bauliches Potenzial mittel, in die Gebäudetiefe	
keine Parkplätze	
Gehsteig 6 m breit, Vorbereich mit Stufen und Grünfläche	



Geschäft verbindet Straße und Gartenhof

Hahngasse 11



Dieser Wohnbau aus den 80er-Jahren hat im Erdgeschoß ein großes Musikgeschäft mit einer Besonderheit: Es hat im Hoftrakt großzügige Ausgänge und Öffnungen in den Garten.

1980er-Jahre		
Wohnungseigentum		
teilweise unbelebte EG-Fassade, 42 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Gebäuderücksprung		
Geschäft mit Auslage	Garage	Nebenräume
Lokalgröße >100 m ²	-	-
Musikgeschäft	-	Müllraum u. Ä.
Geschäft ist seit der Errichtung hier		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken		
Gehsteig 3 m breit, Grüninsel		



Einladend gestaltete Souterrains haben niedrigere Zugangsschwellen

Röbergasse 24-26



Durch die erhöhte Lage und den Hofbezug sind die Erdgeschoßwohnungen attraktiv. Darunter liegen die Souterrainfenster unmittelbar im Blickfeld der Fußgänger. Sie bilden eine „Verlängerung des Gehsteigs“ ins Haus, was ihren Nutzungen als Atelier und Büro entgegenkommt. Halb offenstehende Türen erhöhen die Neugier der Passanten.

Gründerzeit	
Miethaus privat	
EG-Fassade sehr gepflegt, 32 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen	
Souterrainanlage	Souterrainanlage
Lokalgröße 50-100 m ²	50-100 m ²
Atelier	Künstlermanagement
seit langem unverändert	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken	
Gehsteig 2,5 m breit	





Besonderheiten im Straßenraum

Niveaunterschiede, Stufen, Rücksprünge der Baulinie schaffen kleinräumig interessante Situationen in Abweichung zum üblichen Straßenbild. Sie lenken Fußgängerströme anders und schaffen im Vorfeld von Erdgeschoßzonen ruhigere Bereiche und Abstand, der den angrenzenden Nutzungen (z. B. Wohnen, Vereine, aber auch Gastronomie) zugute kommen kann.



Höhere Wohnqualität im Hochparterre

Dort, wo Erdgeschoßwohnungen erhöht liegen, funktionieren sie besser. Die geringere Einsehbarkeit, der psychologische Aspekt des Erhöht-Seins und ein verbessertes Sicherheitsgefühl führen in der Regel dazu, diese Zufriedenheit auch zu zeigen. Pflanzen, Tiere, transparente statt opake Scheiben, der Verzicht auf Vergitterungen und offene Fenster verdeutlichen, dass eine ausreichende Distanz zwischen öffentlich und privat zur Wohnqualität beiträgt.

Servitenviertel – kompakt

Durch das Servitenviertel flaniert man gerne. Das Angebot an Architektur, Stadtraum, Wirtschaft, Kultur und Freizeit ist vielfältig und anregend, es ist ein Stadtraum zum Entdecken.

Wie kann man die positiven Rahmenbedingungen eines hochwertigen Wohnviertels für die Entwicklung der Erdgeschoße nützen? Wie schafft man es, das Potenzial der „schönen Häuser“ zur Aufwertung ihrer vernachlässigten Erdgeschoße auszuschöpfen? Was passt zu Lagegunst und bürgerlichem Milieu? Wie kann man dem Vorhalten von Erdgeschoßflächen als Raumreserve für Dachgeschoßausbauten interessantere Nutzungen entgegensetzen?



Im Gespräch mit Sonja Weinstabel

© Sonja Weinstabel

WHAT ABOUT THE FUTURE

what about the future – kurz w?atf – realisiert seit 2008 innovative Shopkonzepte im Bereich Designermode und Accessoires. Flexibel und kurzfristig adaptiert w?atf Räumlichkeiten im urbanen Raum unter Einsatz eines individuellen Shopdesigns. Dabei bilden temporäre Showrooms und Pop-up-Stores den Ort der Inszenierung für ein kuratiertes Sortiment, in dessen Mittelpunkt Mode und Accessoires von jungen Designtalenten bis zu etablierten Designern, vorwiegend aus dem deutschsprachigen Raum, stehen. Ergänzt durch Magazine, Bücher, Musik und Designobjekte entsteht ein Portfolio, das zum inspirierenden Erlebnis im Lifestylebereich wird.

Erläutern Sie bitte kurz Ihr Projekt und versuchen Sie uns in drei Sätzen zu erklären, worum es geht.

w?atf-Shops werden zur Kommunikationsfläche, zum Ort des Austausches und der Begegnung, wenn Designer, Künstler, Interessierte und Konsumenten bei Label-Präsentationen, Ausstellungen oder ähnlichen Veranstaltungen zusammenkommen. Als Raum für Event Venues verbinden die konzeptionellen w?atf-Shops die Präsentationsfläche mit einem besonderen Shopping-Erlebnis. w?atf verfügt über ein umfassendes Netzwerk im Lifestylesegment und steht für organisierte, strukturierte und ergebnisorientierte Umsetzung.

Warum haben Sie sich mit Ihrem Projekt in der EG-Zone angesiedelt?

Weil uns dieser Raum in

Zwischennutzung zur Verfügung gestellt wurde. Wir wollten gut sichtbar sein!

Bitte erläutern Sie kurz den Realisierungsprozess Ihres Projekts.

Da es sich um ein neues Shopkonzept handelt, konnte ich dafür keine Investoren oder Business Angels gewinnen, somit wurde das Unternehmen von Anfang an mit geringstem Budget aufgebaut. Daraus ergab sich auch das Nomadische, das Herumwandern mit dem Shop. Mietet man sich nur für einen kurzen Zeitraum in leerstehende Räumlichkeiten ein, so kann man sich oft mit dem Vermieter auf eine reduzierte Mietzahlung einigen. Der erste w?atf-Shop 2008 wurde z. B. in einem bereits geschlossenen Waschsalon eingerichtet. Damals beteiligten wir uns anfänglich nur an den Betriebskosten. Es wurde nichts verändert, sogar die

Maschinen blieben im Raum stehen und der Waschsalon mutierte zum Shop Design, zur Kulisse und in einer Art Inszenierung wurde das Sortiment eingepflegt. Um rasch die Aufmerksamkeit im Grätzl auf sich zu ziehen, veranstalten wir während der Laufzeit eines Pop-Up Stores (zwischen 1 Monat und 3 Monaten) mindestens 1x in der Woche Verkaufsevents. Hier werden Designer, Künstler, Kreative eingeladen, sich oder ihre Arbeiten zu präsentieren. Ein DJ macht Musik und es gibt Getränke. So erzeugen wir auch eine angenehme Stimmung im Lokal, und die Kunden werden angehalten zu verweilen und können in Ruhe im Sortiment stöbern, in den Magazinen blättern, Kleidung probieren, Musik hören usw.

Weiters Events, die wir im Shop schon geboten haben, waren Performances, Live Acts, Release Partys von Magazinen, Look-Book-Präsentationen, Auslagen Acts, Vernissagen, kulinarische Verköstigungen, Lesungen usw.

INFO

<http://www.whatatf.com>

<http://www.facebook.com/whatatf>

Aktuell arbeitet Sonja Weinstabel an ihrem nächsten Pop-up-Store-Projekt und beschäftigt sich mit weiteren Shopkonzepten, wie etwa Shop-in-Shoplösungen oder auch der Adaption von w?atf auf große Handelsflächen.



Zeit für eine GEGENFRAGE

Warum spielt sich bei uns alles drinnen ab?

Warum muss man für jeden Zentimeter, den man vor einem Geschäft nutzen möchte, eine Genehmigung einholen, warum kann man das nicht ein wenig auflockern, siehe Berlin, siehe andere Großstädte, das würde unsere Gehsteige viel bunter und freundlicher erscheinen lassen.

Warum sind bei uns diese Regelungen so streng?

Shop Design und Events spielen also eine große Rolle, dazu kommt noch ein sehr limitiertes Sortiment. Viele Teile im Modeangebot gibt es nur ein einziges Mal, das steigert natürlich das Interesse der KundInnen. Das Sortiment wird je nach Shopgröße zusammengestellt. Als Highlight wird pro Shop ein internationales Modelabel eingeladen, eine Auswahl der aktuellen Kollektion nach Wien zu senden, so konnten wir Label wie Odeur, c.neon oder Esther Perbandt erstmals in Wien präsentieren.

Können Sie von Ihrem Projekt finanziell leben? Was würden Sie benötigen um Ihr Projekt wirtschaftlich tragfähig zu gestalten?

Ich kann noch nicht davon leben, aber die Umsätze werden von Shop zu Shop besser, man lernt stets dazu und verbessert kontinuierlich.

Was ich benötigen würde? Ganz klar: finanzielle Unterstützung sowieso einen fixen Standort in guter Lage (=dort, wo meine Zielgruppe ist), dieser Standort

sollte als eine Art Homebase fungieren und von da aus würde ich dann die temporären Shops steuern und sogar teilweise nur tageweise an bestimmten Standorten "aufpoppen".

Wo sehen Sie sich und Ihr Projekt in 10 Jahren?

Ich sehe mich erfolgreich und glücklich, allerdings plane ich nicht soweit voraus, meine Ziele habe ich kürzer gesteckt, ich möchte in den nächsten 2 Jahren entweder Shop Konzepte für große Ketten und Häuser (Kaufhäuser) entwickeln oder aber weiterhin den eigenen Shop betreiben, in Form einer Homebase erweitert durch temporäre Showrooms.

Was wünschen Sie sich für Ihr Grätzl?

Da wir die Grätzl ständig wechseln, spreche ich nun für mehrer Grätzl. Hier wäre wünschenswert eine gute Vernetzung, Austausch, laufende Kommunikation unter den Händlern, den Bewohnern,

einfach allen, die im Grätzl leben oder arbeiten und das Grätzl auch gestalten.

Was wünschen Sie sich für die EG-Zone in Wien allgemein?

Mehr Bewegung!

BIO

Als Marketingexpertin war Sonja Weinstabel für Unternehmen wie One GmbH (jetzt Orange) und Palmers AG tätig, bis sie sich 2008, nach zahlreichen Auslandsaufenthalten in New York und Berlin, mit ihrem innovativen Shopkonzept "what about the future" selbstständig machte. Seither entwickelt sie individuelle Shopformate, die sie in temporären Shops an unterschiedlichen Orten in Wien verwirklicht.

»Die Erdgeschoßzonen sind die Visitenkarten der Straßen, im Besonderen der Haupt- und Einkaufsstraßen und vor allem der Bezirke.«

Kurt Wimmer

Bezirksvorsteher des 5. Bezirks

Die Erdgeschoßzonen sind die Visitenkarten der Straßen, im Besonderen der Haupt- und Einkaufsstraßen und vor allem der Bezirke.

Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass sich im Laufe der Jahrzehnte das Einkaufsverhalten der Wienerinnen und Wiener aufgrund der vielen in Wien entstandenen und im Umfeld befindlichen Einkaufszentren deutlich verändert hat.

Wer heute dem Greißler, der Milchfrau oder dem Gemüsehändler nachtrauert, sollte das eigene Einkaufsverhalten überprüfen, um zu sehen, dass sich in diesem Bereich die Welt auch verändert hat.

Diese Veränderung wird in weiten Bereichen dadurch dynamisiert, dass viele Hausverwaltungen sich der Mühe entziehen, diese oft sehr kleinen Immobilien intensiv weiter zu vermieten oder gar zu großen Einheiten zusammenführen zu wollen.

Die Vergrößerung und Attraktivierung von Geschäftsflächen über ganze Häuserblöcke mit mehreren Hausbesitzern wäre eine der vielen Lösungen, die oft an den unterschiedlichen Interessen der Hausbesitzer und dem großen finanziellen Aufwand scheitern.

Dieser Denkansatz und ein Denken über die Grenzen von Handel und Gastronomie in Richtung Dienstleistung sind aus Margaretner Sicht wesentliche Ansätze, um in Zukunft Straßen wieder in einem attraktiven Erscheinungsbild auf gesunder wirtschaftlicher Basis erscheinen zu lassen.

Ich erwarte mir daher aus dem Projekt Fokus

„Erdgeschoßzonen“ nicht nur Erkenntnisse, die als Steuerungselemente für die Politik dienen, sondern auch neue Förderungsansätze, die die historisch gewachsenen Förderungen wie z. B. die Geschäftsstraßenförderung neu ausrichten und damit die um sich greifende Fehlnutzung von Straßen wie z. B. durch die Glücksspielindustrie hintanhaltend.



Lassen sich Eigentümer zum Handeln bewegen?

ROBERT TEMEL

Lob der Erdgeschoßzone

Die sogenannte Erdgeschoßzone ist eine Gretchenfrage der Wiener Stadtplanung, an ihr scheiden sich die Geister hinsichtlich der Bedeutung, die der Urbanität für die heute neu zu bauende oder umzubauende Stadt gegeben wird. Die einen halten den schleichenden Verfall der direkt zum öffentlichen Gut orientierten Räume in Stadthäusern für das Ende der europäischen Stadt, wie wir sie kennen, die anderen sehen darin eine notwendige Konsequenz des Strukturwandels. In der gründerzeitlichen Stadt, die durch Sanierung, Nachverdichtung, Umnutzung und Umgestaltung des öffentlichen Raums verändert wird, sollen durch belebte Erdgeschoßzonen das urbane Stadtbild und die urbane Vielfalt erhalten bleiben. In neu gebauten Stadtquartieren soll durch ebensolche Erdgeschoßzonen Urbanität überhaupt ermöglicht werden, weil die allein durch Wohnnutzung nicht erreicht werden kann. Die dahinter liegende Vorstellung bezieht sich auf historische Bilder der Stadt am Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts, als viele Straßenzüge mit kleinen Läden gesäumt waren und – jedenfalls in manchen Stadtgebieten – an fast jeder Blockecke ein Gasthaus zu finden war. Allerdings lebten damals fünfmal so viele Menschen wie heute in einem gründerzeitlichen Haus, und diese Menschen waren nicht so mobil wie wir heute. Doch ist das Grund genug, die intensive Nutzung an der Grenze zwischen öffentlichem Raum und privatem Gebäude, zwischen Stadt und Wohnhaus als überkommen anzusehen? Welche Bedeutung besitzt eigentlich die Erdgeschoßzone für die heutige Stadt – oder welche kann sie jedenfalls besitzen?

Ein zentrales Argument für die intensive Erdgeschoßnutzung ist die der ökologischen Nachhaltigkeit, basierend auf dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Voraussetzung dafür, dass die StadtbewohnerInnen vorrangig kurze Wege zurücklegen, ist neben anderen Aspekten Dichte und Nutzungsmischung – wenn etwa in fußläufiger

oder per Rad erreichbarer Entfernung zum Wohnen Nahversorgungseinrichtungen zu finden sind, ist ein Verzicht auf motorisierten Individualverkehr möglich. Diese Nutzungsmischung erfolgt in der Gründerzeitstadt notwendigerweise durch Handel und Gewerbe in Erdgeschoßen und Höfen der Zinshäuser, und auch im Neubau ist die Erdgeschoßnutzung für Handel und Gewerbe die naheliegendste Form. Die Alternative dazu, das Shoppingcenter, ist unter der Bedingung der autofreien Nutzung vergleichsweise unflexibel und jedenfalls mit weiteren Wegen verbunden. Dazu kommt – ganz unabhängig von nachhaltigkeitsorientierten Argumenten – die Notwendigkeit, auf den demografischen Wandel zu reagieren: Das heißt, die Stadt leichter nutzbar zu machen für die zunehmende Zahl an älteren BewohnerInnen, die häufiger bis ins hohe Alter selbstständig wohnen und weniger mobil sind als andere Bevölkerungsgruppen. Basis dessen ist ebenfalls die Stadt der kurzen Wege.

Ein weiteres Argument ist die Hebung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere für FußgängerInnen. In der historischen Stadt befindet man sich zu Fuß immer öfter zwischen ausschließlich nach innen orientierten, verschlossenen Hausfassaden einerseits und dem ruhenden und fließenden Individualverkehr andererseits. Die Straße, die immer zumindest auch Transitraum ist, verliert dadurch jede andere Funktion für FußgängerInnen und wird deshalb weitgehend gemieden. Die außenorientierte Nutzung der Erdgeschoßzonen durch Handel und Gewerbe verbessert diese Aufenthaltsqualität: Es sind mehr Menschen auf der Straße, es gibt mehr zu sehen und zu tun und die Straße wird wenn, schon nicht zum Ziel, so doch zumindest zu einem geschätzten Teil des Wegs. Gerade in Kombination mit Aspekten der Stadt der kurzen Wege, insbesondere hinsichtlich der Reduktion von motorisiertem Individualverkehr, kann diese Aufenthaltsqualität noch weiter gesteigert werden. Umgekehrt hilft es der fußläufigen Nutzbarkeit

der Straße weniger, wenn die Zahl der Pkws abnimmt, aber keine ergänzenden Nutzungen die Transitfunktion der Straße erweitern. In der neu gebauten Stadt, in der häufig der Auto- und FußgängerInnenverkehr zumindest teilweise getrennt sind, ist diese Aufenthaltsqualität in manchen Bereichen höher. Doch auch dort verbessert die Einführung einer zusätzlichen Nutzungsschicht die Situation massiv, da die Freiheit von Autoverkehr allein noch wenig Anreiz bietet, die Straße intensiver zu nützen.

Im Zusammenhang damit steht auch die Frage der sozialen Kontrolle: Die Belegung des Straßenraums durch motorisierten Verkehr und die Abwendung der Erdgeschoßzonen von diesem Straßenraum führen auch dazu, dass das Wohnen und sonstige Nutzungen in darüber liegenden Geschoßen sich zunehmend von der Straße abwenden und möglichst weitgehend nur mehr zur Hofseite orientiert sind. Dies trägt zur massiven Reduktion der sozialen Kontrolle dessen bei, was auf der Straße geschieht. Und damit wird der Straßenraum für viele NutzerInnengruppen wieder unattraktiver, weil unsicherer. Dies betrifft auch das Erscheinungsbild der Erdgeschoßzone: Leerstehende Lokale, verwahrloste Garageneinfahrten und Müllräume bieten nicht das Umfeld, in dem man sich gerne bewegt. Auch wer nicht der broken window theory folgt und meint, dass die Verwahrlosung des Stadtraums beispielhaft wirkt und die Kriminalität steigert, wird sich in solchen Räumen ungern aufhalten.

Die Erdgeschoßzone ist eigentlich eine Schnittstelle zwei verschiedener Zonen: einerseits der horizontalen Zone des öffentlichen Raums und jener Räume, die direkt mit ihm zusammenhängen; und andererseits die vertikale Zone der Gebäudenutzung, also beispielsweise des Wohnens und des Gewerbes. Und sie ist Schnittstelle zwischen Privateigentum und öffentlichem Gut. Nicht zu vergessen ist dabei auch der Zusammenhang mit den Höfen: Die Erdgeschoßzone verbindet (und trennt) nicht nur öffentlichen Raum und Wohnen, sondern auch öffentlichen Raum und halböffentlichen Hof sowie Hof und Wohnen, sie ist die Schaltstelle zwischen diesen drei Bereichen. Eine bessere Nutzbarkeit der Höfe als wohnungsbezogener Freiraum verbessert auch die Situation in der Erdgeschoßzone. In diesem Sinne ist die Erdgeschoßzone halböffentlich – rein privates Verfügen über diesen Bereich kann zeitgemäßer Stadtentwicklung hinderlich sein, ein Stadthaus ist keine ausschließliche Privatangelegenheit, sondern bestimmt die gesamte Stadt mit.

Die Wiener Praxis der Erdgeschoßzone wird diesen Ansprüchen sehr häufig nicht gerecht: An Gewerbeflächen besteht angeblich wenig Interesse, und wenn doch, dann sind die vorhandenen Flächen ungeeignet. Die Stellplatzverpflichtung führt zu hohem Nutzungsdruck für Parkplätze in dieser Zone, insbesondere in der historischen Stadt, die

nachverdichtet wird. Und die Wohnbauförderung sieht als ihr Ziel die Bereitstellung hochwertigen Wohnraums, nicht hochwertigen Stadtraums. Da jedoch das große Wohnbauvolumen und die – ohne Zweifel positive – Dominanz der öffentlichen und gemeinnützigen AkteurlInnen im Wohnbau auch dazu führt, dass in Wien Städtebau vom Wohnbau bestimmt wird, ja gleichbedeutend ist mit Wohnbau, wird durch diese Priorisierung die Qualität der neuen oder umgebauten Stadt in Frage gestellt.

Doch Ansätze, die zu Verbesserungen beitragen können, finden sich vielfach: Städtische Verkehrspolitik wird in Zukunft tendenziell dazu beitragen, dass sich der Pkw-Verkehr in der Stadt zugunsten anderer Verkehrsformen reduziert. Im Lebensmittel-Einzelhandel ist bereits jetzt eine Tendenz zu kleineren Einheiten bemerkbar, die somit eher in fußläufiger Entfernung zum Wohnen liegen müssen. Und es gibt internationale Beispiele für intensive Gewerbenutzung in neu errichteten Stadtvierteln, beispielsweise in der südwestdeutschen Stadt Tübingen, in deren am Stadtrand gelegenen Französischem Viertel, wo zwischen 1996 und 2006 etwa 1.000 Wohnungen errichtet wurden, sämtliche Erdgeschoßflächen gewerblich genutzt sind. Es ist Zeit für einen strategischen Umgang mit der Erdgeschoßzone in Wien. Denn so unscheinbar sie auch zu sein scheint, die Erdgeschoßzone ist einer jener Bereiche, in denen sich entscheidet, ob die Stadt urban bleibt, also ob sie eine Stadt für viele und eine Stadt der Vielfalt ist und nicht nur ein Ort für Wohnen/Fahren/Arbeiten.

BERND RIESSLAND

Gedanken zur zukünftigen Entwicklung von Erdgeschoßzonen

Strukturdaten / Flächenbedarf verschiedener Funktionen

In der Diskussion über die Nutzung und Entwicklung von Erdgeschoßzonen wird oft von dem Bild einer belebten Geschäftsstraße mit allen zugehörigen Versorgungsangeboten vom Einzelhandel über die persönlichen Dienstleistungen und Handwerken ausgegangen.

Ohne in eine detaillierte Analyse einzusteigen, will ich zunächst einige Größenordnungen und Relationen zwischen Wohnen und Geschäfts-, Dienstleistungs- und Produktionsflächen, die in Erdgeschoßzonen beheimatet sein können, am Beispiel Wiens darstellen.

Derzeit gibt es in Wien einen Wohnungsbestand von ca. 970.000 Wohnungen mit ca. 68 Mio. m² Nettonutzfläche und damit ca. 100 Mio. m² Bruttogeschoßfläche.

Der Flächenbedarf für sonstige Nutzungen kann aufgrund der Art der statistischen Erhebungen nur größenordnungsmäßig geschätzt werden. Für die etwa 825.000 Beschäftigten kann von einer erforderlichen Gesamtnutzfläche von 25–30 Mio. m² Nettonutzfläche bzw. 30–35 Mio. m² Bruttogeschoßfläche ausgegangen werden.

Von angenommen 30 Mio. m² Bruttogeschoßfläche sind ca. 10 Mio. m² außerhalb der integrierten städtischen Verbauung angeordnet (Produktionshallen u. dgl.).

Die verbleibenden 20 Mio. m² sind teilweise erdgeschoßaffine Nutzungen – 4 Mio. m² oder 6 % der Wohnnutzfläche. Die restlichen 16 Mio. m² sind vor allem in eigenen Gebäuden, in das städtische System integriert, zu finden.

Diese Mengenrelation stellt eine wesentliche Ausgangsinformation für Überlegungen zur Nutzungsstruktur der Erdgeschoßzone dar. Ökonomische Basis für diese Flächenrelationen ist die Kaufkraft und Bedarfssituation der Bewohner einer Stadt. Daraus ergibt sich einerseits, dass Erdgeschoßnutzungen nicht beliebig vermehrbar sind, weil sie von der verfügbaren Mantelbevölkerung und deren Kaufkraft abhängt, und andererseits, dass die Bebauungsdichte einen wesentlichen Einfluss auf die Lebensfähigkeit von Erdgeschoßnutzungen hat.

Die städtischen Strukturen unterlagen in den letzten Jahrzehnten einem starken Wandel. Historische Stadtstrukturen sind von hoher Dichte und waren von starker Durchmischung geprägt. Das Fehlen von Verkehrsmitteln führte zu einem Zusammendrängen aller Funktionen einer Stadt – also Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit in enger Durchmischung. Belebung des öffentlichen Raums und ausreichende Frequenz für das Überleben von Handel und Produktion war in diesen Strukturen von selbst gegeben.

Die Industrialisierung mit ihren großen Einheiten, die wegen Lärm und Schadstoffemissionen von den anderen Funktionen der Stadt getrennt wurden, sowie die neuen Verkehrssysteme haben diese Strukturen und auch das Verhalten der Bevölkerung stark verändert. Wie selbstverständlich werden entmischte Stadtstrukturen errichtet (business districts getrennt von Wohnstrukturen getrennt von Einkaufszentren und Unterhaltungsbereichen). Auch die bestehenden alten Stadtstrukturen haben sich schrittweise entmischt. Eine Gegenüberstellung der Zahl der Bewohner zu der Zahl der Arbeitsplätze in den Wiener Bezirken spiegelt das deutlich wider.

Bezirk	Beschäftigte	Bewohner	Bewohner je	
			Beschäftigte	Beschäftigte
1	190180	16958	0,09	
2	39450	94595	2,4	
3	68570	83737	1,22	
4	20380	30587	1,5	
5	11880	52548	4,42	
6	15880	29371	1,85	
7	25020	30056	1,2	
8	11270	23912	2,12	
9	37080	39422	1,06	
10	44200	173623	3,93	
11	22810	88102	3,86	
12	26600	87285	3,28	
13	14520	51147	3,52	
14	10540	84187	7,99	
15	20500	70902	3,46	
16	17680	94735	5,36	
17	7810	52701	6,75	
18	8970	47861	5,34	
19	17610	68277	3,88	
20	17760	82369	4,64	
21	38910	139729	3,59	
22	40850	153408	3,76	
23	45720	91759	2,01	
Summe	754190	1687271	2,24	

Positiv gemeinte Maßnahmen der Politik, wie zum Beispiel die Einführung von Wohnzonen, die eine Verdrängung von Wohnungen durch Büros verhindern sollte, hat in manchen Bezirken den drastischen Rückgang an Arbeitsplätzen noch verstärkt und zu hohen Missverhältnissen zwischen Bewohnern und Arbeitsplätzen geführt. Die Konzentration im Handel mit immer größeren Einheiten hat zur Entwicklung der Einkaufszentren geführt, die zunehmend diese dritte wichtige Stadtfunktion abbilden.

Dieser Entwicklung folgend haben sich auch die Strukturen der Immobilienerrichtung, -finanzierung und -vermarktung ausgebildet. Es gibt Spezialisten für den Bau und die Verwertung von Bürogebäuden, Einkaufszentren und Freizeitimmobilien. Diesen Strukturen stehen spezialisierte Finanzierungsstrukturen gegenüber.

Die Errichtung von Mehrwohnungsbauten ist in Österreich wesentlich durch die Wohnbauförderung und durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen bestimmt. Bei diesen Unternehmen fällt anders als bei den anderen Immobilienkategorien Errichtung, Verwertung und langfristige Bewirtschaftung zusammen. Dies birgt in der wirtschaftlichen Stabilität der Immobilien, große Vorzüge gegenüber anderen Immobilien da die Erfahrungen aus dem Betrieb der Immobilien in die Entwicklung und Finanzierung neuer Projekte einfließen. Des weiteren verhindert diese Struktur auch Immobilienspekulation die sowohl aus Sicht langfristiger Investoren als auch aus Sicht des Stadtsystems zu unerwünschten raschen Entwertungen führen kann.

Bewohnerverhalten (Arbeit, Einkauf, Freizeit) und seine zukünftige Entwicklung/Beeinflussungsfaktoren

Die Verkehrsmittelwahl insbesondere der Anteil der Fußgänger und Radfahrer hat großen Einfluss auf das Nachfrageverhalten der Haushalte und damit auf die Lebensfähigkeit von Geschäften in Erdgeschoßzonen. Aus der Verkehrserhebung 2006 lassen sich wesentliche Rückschlüsse auf das Bewohnerverhalten im Verhältnis zur Bebauungsstruktur und zur Qualität des öffentlichen Verkehrs ziehen.

Grundsätzlich ist eine hohe Bereitschaft zur Erledigung der verschiedenen Tätigkeiten zu Fuß erkennbar. Über alle Erledigungen gerechnet liegt dieser Anteil bei 27 % steigt aber für die Funktion Einkauf auf über 47 % an. Der Pkw-Anteil sinkt demgegenüber von durchschnittlich 34 % für alle Erledigungen auf 27% für den Einkauf. Die Verkehrsmittelwahl in der Freizeit liegt demgegenüber bei über 38 % Pkw-Anteil und nur 25 % zu Fuß. Das könnte heißen, dass Freizeit und das Erleben von Freiheit emotionell sehr stark mit dem Auto verbunden sind. Die Verkehrsmittelwahl im Berufsverkehr liefert Tendenzen die ähnlich interpretiert werden können (48 % ÖPNV gegenüber 35 % Pkw).

Sind Fußwege und die Nutzung von ÖPNV aufgrund der Bebauungsstruktur sehr erschwert reagiert das Nutzerverhalten sehr stark darauf. Vergleicht man die Verkehrsmittelwahl der Bezirke 1–9 und 20 mit den Bezirken 21 und 22, stehen 75 % Nutzung des Umweltverbundes im dicht verbauten Gebiet einer Nutzung von 55 % in den flächig bebauten Bezirken gegenüber. Der Pkw-Anteil steigt also von 25 % auf 45 %.

Interessant ist auch der Einfluss ob, es sich um Binnenwege (innerhalb eines Bezirks) mit oder um „überregionale“ Wege handelt. In den dicht verbauten Bezirken steigt der Anteil des Umweltverbundes auf über 88 % und bleibt im 21. und 22. Bezirk bei 55 %.

Ohne weitere Details des Verkehrsverhaltens zu analysieren, zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Bebauungsdichte und der Art der Nutzung des öffentlichen Raums und damit der außerhalb von isolierten Einkaufszentren erreichbaren Kaufkraft. Weiters zeigt sich, dass die Freizeitangebote in der Umgebung des Wohnbereichs in ihrer tatsächlichen aber sicher auch ihrer emotionalen Attraktivität gestärkt werden müssen. All diese Gedanken sind im Übrigen seit langem bekannt und in den Analysen von Jane Jacobs u. a. dokumentiert (The Death And Life Of Great American Cities [Vintage Books Edition, Dezember 1992]) sowie von Christopher Alexander, Sara Ishikawa and Murray Silverstein with Max Jacobson, Ingrid Fiksdahl-King and Shlomo Angel (A Pattern Language [New York, Oxford University Press 1977]) als Planungsprinzipien niedergelegt.

Durchmischte Stadtstrukturen

Was bedeuten diese Überlegungen nun für das Thema Erdgeschoßnutzungen bzw. lebendige Straßen?

Die nachfolgenden Überlegungen gelten für bestehenden Stadtstrukturen und neu zu errichtende Stadtentwicklungsgebiete in gleicher Weise. In beiden Fällen kommt es über Planungsaspekte hinaus auf einen managementorientierten Zugang an, der eine Kombination der „öffentlichen“ Interessen – also im besten Sinn der Interessen der zukünftigen Bewohner – als auch der wirtschaftlichen Lebensfähigkeit der bestehenden bzw. zu schaffenden Strukturen im Auge hat.

Obwohl die Literatur schon seit den 60 iger- und 70 iger-Jahren durchmischte dichte Strukturen mit guter öffentlicher Verkehrserschließung und Nähe zu naturnahen Landschaftsräumen vorschlägt, setzt sich dieses Wissen nur schrittweise durch. Christopher Leinweber verbindet in seinen Analysen und Empfehlungen als Erster den städtebaulichen Aspekt mit den ökonomischen Anforderungen des Immobilien- und Kapitalmarktes. Er zeigt dabei, dass im Gegensatz zum Verhalten der Entwickler und Investoren eine durchmischte Stadt mit hoher Dichte auch ökonomisch das optimale Konzept ist.

Zum Beispiel in Turnig Around Downtown: Twelve Steps to Revitalization (The Brookings Institution, Research Brief, March 2005) gibt er quasi neu eine Handlungsanleitung zur Schaffung der europäischen Stadt auch mit dem Ziel einer ökonomischen Optimierung.

Wesentliche Erkenntnis aus der Praxis der Stadtentwicklung, ganz im Sinne von Leinweber, ist die Verbindung von Planungsüberlegungen mit der Schaffung von Management-Strukturen.

Die Planungsentscheidungen müssen durch die Schaffung der entsprechenden Dichte und Gestaltung sowie die Sicherung einer guten öffentlichen Verkehrserschließung, die gegenüber dem Individualverkehr bevorzugt sein muss (Erreichbarkeit, Parkraumbewirtschaftung), die Voraussetzungen schaffen.

Bei Gebäudehöhen von 3 bis 5 Geschoßen können etwa 15 % bis 20 % der Erdgeschoßflächen wirtschaftlich als Handels- oder Dienstleistungsflächen geführt werden, wenn gleichzeitig darauf geachtet wird, dass neben der Frequenz durch die Wohnbevölkerung durch eine entsprechende Durchmischung mit Arbeitsplätzen eine über den Tag verteilte Nachfragesituation für die verschiedenen Nutzungen besteht. Gleichzeitig muss durch eine entsprechende Widmung verhindert werden, dass im

Einzugsgebiet der nachfragenden Bevölkerung des jeweiligen Stadtteils konkurrierende Einkaufs- und Fachmarktzentren zugelassen werden. Neben diesen Planungsanforderungen ist es aber erforderlich, die bauliche Ausgestaltung und die Besiedlung dieser Erdgeschoßflächen durch ein Management zu steuern.

Managementstrukturen für Erdgeschoßzonen

Für eine erfolgreiche Entwicklung – und das gilt in gleicher Weise für die Sicherung und den Aufbau von funktionierenden Erdgeschoßzonen in bestehenden Stadtteilen wie in neu zu entwickelnden Gebieten – sind im wesentlichen 3 Funktionen zu kombinieren:

- die vorgegebene Geschäftspolitik muss gewinnorientiert sein und gleichzeitig öffentliche Interessen (gemeinschaftliche Interessen) wahrnehmen. Daher bietet es sich an, die Gesellschaft in gemischtem Eigentum zwischen der jeweiligen Kommune oder einer anderen Vertretung der Bewohner des Stadtteils und einem gewinnorientierten Eigentümer zu gründen. In der Startphase von Entwicklungsgebieten kann das z. B. die jeweilige Entwicklungsgesellschaft sein (Beispiel Seestadt Aspern).
- Die Qualifikationen müssen einerseits die eines Centermanagers in einem Einkaufszentrum sein und andererseits die Schaffung von kulturellen bzw. gemeinschaftsorientierten Angeboten leisten können. Für den zweiten Teil der Aktivitäten wird es in der Regel erforderlich sein, laufende öffentliche Zuschüsse oder zumindest eine Anschubfinanzierung der öffentlichen Hand zu erhalten.
- Zur erfolgreichen Umsetzung ist es in der Regel erforderlich, über die betroffenen Erdgeschoßflächen entweder im Eigentum oder in Miete zu verfügen. D. h., dass die Gesellschaft mit dem entsprechenden Eigenkapital ausgestattet sein muss, um die dadurch erforderlichen Investitionen leisten zu können.

Bernd Rießland: Vorstand der Sozialbau Wohnungsaktiengesellschaft, Lehrtätigkeit an der TU Wien, Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Wien von 2000 bis 2009, dabei unter anderem - Entwicklung Seestadt Aspern, PPP-Modell zur Betriebsentwicklung und -Ansiedlung, Wirtschafts- und Technologieförderung inklusive Nahversorgungsförderung, von 1989 bis 1999 Immobilienfinanzierung ERSTE BANK, von 1984 bis 1989 wirtschaftliche Leitung Bundeswohnbaufonds und Wasserwirtschaftsfonds



»Die Qualifikationen müssen einerseits die eines Centermanagers in einem Einkaufszentrum sein und andererseits die Schaffung von kulturellen bzw. gemeinschaftsorientierten Angeboten leisten können.«

KLAUS SELLE

EG anno 1339. Buon Governo im Parterre

Wenn ein historisches Zeugnis, ein Kunstwerk auf Schals und Krawatten gedruckt wird, kann man das wohl als Nachweis einer gewissen Popularität werten. Solchen Bekanntheitsgrad hat inzwischen ein Fresken-Zyklus von Ambrogio Lorenzetti erlangt. Er wurde 1339 im Palazzo Pubblico in Siena fertiggestellt und ist auch heute noch dort zu besichtigen. Eines der Bilder aus diesem Zyklus wird besonders oft reproduziert und präsentiert: Es trägt den Titel „Effetti del buon governo nella città e nella campagna“ und zeigt auf fast 14 m Länge, wie Stadt und Land gedeihen, wenn sie gut – in diesem Fall von den Bürgerinnen und Bürgern selbst und nicht von Fürsten oder Patrizierfamilien – regiert werden.

Die Bilder sind oft und kundig von Kunsthistorikern beschrieben und interpretiert worden. Städtebauer, Stadtsoziologen und Planungstheoretiker aus aller Welt nutzen sie als Referenz für die europäische Bürgerstadt und schlagen Brücken vom „Buon Governo“ damals zur „Good Governance“ heute. Aber möglicherweise wurde trotz der allgemeinen Beachtung der Fresken in verschiedenen Fachwelten einem Thema bislang nicht die gebührende Aufmerksamkeit gewidmet: Wiener Erörterungen und Planungsperspektiven zum Ausgangspunkt nehmend liegen Fragen nahe wie „Was ist mit den Erdgeschoßen? Welche Bedeutung haben sie in Lorenzettis Bilderbogen? Lassen sich bei genauerer Betrachtung möglicherweise gar Anstöße für die Diskussionen unserer Zeit gewinnen?“ Diesen Fragen sei hier nachgegangen:

Der erste Blick auf den städtischen Teil des Freskos zeigt reges Leben auf allen Plätzen und Gassen der Stadt. Und schon der zweite macht deutlich, dass hier die Erdgeschoße der Gebäude eine ganz wesentliche Rolle spielen: Sie sind fast vollständig als offene Loggien gestaltet und die Aktivitäten in den Häusern ergänzen, erweitern

und bereichern das Treiben auf Straße und Platz.

Schauen wir uns das näher an: Links von der tanzenden Gruppe, die im Mittelpunkt dieser Szene steht, haben sich fünf Männer in einer dieser offenen Loggien versammelt – zu Lehrzwecken (die Eule über ihnen unterstreicht das) und zum Erfahrungsaustausch, wie es scheint. Zwei Knaben sind von der Straße hinzugekommen. Im Hintergrund, wo sich der Platz in Gassen verliert, wird produziert und gehandelt: Ein Schneider, dessen Produkte an einer Leine über die Gasse hängen, ein Goldschmied und ein Tuchhändler, dessen Stoffe auf einer Theke in der Straße ausgelegt wurden, sind hier zu sehen.

Rechts von den Tänzern setzt sich das Markt- und Geschäftsleben im engen Wechselspiel von Platzraum und Erdgeschoßzonen der Häuser fort: Ein Schuster ist zu erkennen, der Schuhe und Stiefel an einer Leine aufgehängt und weitere Waren auf einer Theke ausgelegt hat. Ein Bauer, dessen Maultier schon entladen ist, wendet sich ihm zu – womöglich, um seine gerade erworbenen Einnahmen in neues Schuhwerk anzulegen.

In der ebenfalls rechts angrenzenden Loggia wird wieder gelehrt. Hier sieht es eher nach Schule aus: Der Magister in roter Tracht mit pelzbesetzter Mütze steht erhöht am Katheder und blickt auf seine Studenten herab. Der Unterricht scheint interessant (und der Raum knapp zu sein), denn offensichtlich muss ein Zuhörer auf dem Boden neben dem Katheder sitzen.

Wieder eine „Erdgeschoßzone“ weiter wartet der Apotheker oder Gewürzhändler inmitten seiner verschiedenen Gefäße auf eine Lieferung und winkt den Händler, der ihm die Waren bringen soll, zu sich her. Nebenan arbeiten drei Personen in einer offenen Tuchwerkstatt: Eine webt, eine andere zupft

Mehr zu diesen Bildern und ihre Bedeutung für aktuelle Diskussionen über die „Bürgerstadt“: Klaus Selle: Stadtentwicklung als „res publica“: Utopie oder Alltag?

in: pnd|online III/2011 (www.planung-neu-denken.de)

Wolle und die dritte prüft die Stoffe. Weiter hinten ahnt man Metzger (die Schinken hängen in der Gasse und ein Tuch verschließt den Laden, auf dass er kühl bleibe) und Bäcker, zu denen Maultiere, schwer beladen mit Mehlsäcken, getrieben werden. Man könnte noch vielen Details in diesem großen Bilderbogen nachgehen, aber es dürfte schon deutlich geworden sein: In dieser Stadt blühen Handwerk, Handel und Wissenschaften. Es wird produziert, verkauft, gelehrt – und gefeiert. Das alles findet in den öffentlichen Räumen der Stadt und den offenen Erdgeschoßen der angrenzenden Gebäude statt. Letztere sind das eigentlich konstituierende Element für dieses Stadtleben. Das macht schon ein einfaches Gedankenexperiment deutlich: Man stelle sich nur alle Gebäude in diesem Bild geschlossen vor, das Innere abgetrennt vom Äußeren – schon hätte das soziale Leben in den öffentlichen Räumen der Stadt weder Anlässe noch Bezugspunkte.

Wer heute erneut über die Voraussetzungen des Lebens in den Stadträumen, der „belebten Stadt“ nachdenkt und dabei zu Recht die funktionalen Bezüge zwischen Straße, Platz und Gebäude als wesentlich ansieht, wird sich also auch der „Interdependenzgestaltung“ zwischen den Akteuren in der Stadt widmen müssen. Dieser etwas sperrige Begriff stammt aus den politischen Wissenschaften und bezeichnet eine Hauptaufgabe lokaler „Governance“: Es gilt, zwischen vielen Akteuren, die mit ganz unterschiedlichem Gewicht, mit verschiedenen Interessen und auf jeweils eigene Weise das Stadtleben mitgestalten, Verbindungen herzustellen, Verständigung zu bewirken und Vereinbarungen über gemeinsames Handeln herzustellen.

So eng also liegen die Loggien im Siena und die Erdgeschoße in Wien, das „buon governo“ von damals und unser heutiges „good governance“ beieinander.



Diese frühe Darstellung einer florierenden europäischen Stadt verweist also sehr nachdrücklich auf die Interdependenz von Straßen, Plätzen und angrenzenden Gebäuden. Erst wenn die offenen Räume der Stadt unmittelbare Bezüge zu den angrenzenden (Erdgeschoß-)Zonen der Gebäuden aufweisen, wenn Durchlässigkeit und Nutzungszusammenhänge gegeben sind, kann sich das gesellschaftliche Leben im Stadtraum ausbreiten und Stadt sichtbar prägen.

Und dieses Lorenzetti-Fresko zeigt noch etwas: Ein solches Stadtleben wird von vielen Aktivitäten und Akteuren geprägt. Es lässt sich weder durch einen Plan anordnen noch ist es durch Architektur „herstellbar“. Zwar müssen bestimmte bauliche Voraussetzungen gegeben sein – das gilt insbesondere für die verschiedene Grade der Offenheit von Erdgeschoßzonen und ihre Ausrichtung zu Straße und Platz –, aber alles weitere hängt dann von der Stadtgesellschaft ab, von der lokalen Wirtschaft, von der Qualität des sozialen Zusammenhalts, von der Stadtkultur. Nicht umsonst trägt dieses Fresko den Titel „Effetti del buon governo“: Dieses Stadtleben ist Ausdruck der gesellschaftlichen Bezüge in der Stadt.



HANS JÖRG ULREICH

Luxuriös am Boden bleiben. Erdgeschoßzonen geben mehr her, als bis jetzt vermutet

Lichtdurchflutete Domizile mit Freiflächen blieben bis jetzt vor allem Dachgeschoßnutzern vorbehalten. Dabei bietet das Erdgeschoß und sogar das Stiefkind „Souterrain“ mindestens genauso viele Annehmlichkeiten und zusätzlich Ideen für neue, moderne Wohnformen.

Voraussetzung dafür sind jedoch Eigentümer, die sich nicht scheuen, entsprechende Investitionen zu tätigen. Gemeinsam mit engagierten Architektenteams kann es dann zu unglaublichen Ergebnissen führen.

Statt vormals pulsierende Geschäftsstraßen veröden zu lassen, weil Eigentümer keine Sanierungsmaßnahmen setzen wollen, kann mit entsprechenden Maßnahmen eine ganze Straße durch ein neu gestaltetes Erdgeschoß wieder zum Leben erweckt werden.

So zum Beispiel das von uns sanierte Erdgeschoß im 3. Bezirk, in unserem Haus Hainburger Straße 48. Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde das Erdgeschoß unter anderen zu einem Luxuslokal um- und ausgebaut. Im Projekt 14., Roofjet- Wissgrillgasse 10, konnten Souterrainwohnungen mit abgesenkten Gärten als komfortabler und architektonisch anspruchsvoller Wohnraum zusätzlich gewonnen werden.

Um nutzbare Fläche im Erdgeschoß zu gewinnen, müssen die Erd- und Kellergeschoße durch bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel neue Fundamentplatten und -wannen, instand gesetzt werden und ist auch eine Trockenlegung in den meisten Fällen unumgänglich. Auch eine statische Stabilisation ist notwendig. Anschließend können die so neu gewonnenen Räumlichkeiten auf und unter der Straßenebene neu genutzt werden, je nach architektonischen Plänen und städtischen Lagen.

Möglichkeiten dafür gibt es viele: Durch eine Teilabsenkung der Hofflächen werden moderne lichtdurchflutete Wohnungen auf Souterrainebene mit großzügigen Freiflächen, Terrassen und Gärten möglich.

Die geschlossene Hofstruktur kann mit Hilfe von Durchgängen und Lichthöfen neu belichtet werden, entsprechend helle Farben in der Hofgestaltung und viele Fenster in der Planung der Räumlichkeiten tragen ihr übriges bei, um aus den neu gewonnenen Räumlichkeiten eine Ruheoase mit viel Helligkeit zu schaffen.

Auch neue Formen des Wohnens können wir durch diese Investitionen gewinnen: soziale Wohnungen für ältere Menschen in Form von Wohngemeinschaften mit Grünfläche zu ebener Erde, behindertengerechte helle und grüne Wohnlösungen oder aber einen Ort als Mix aus Arbeits- und Lebensraum. Fläche unter der Erdgeschoßebene kann als Arbeitsraum, jene darüber als Wohnraum mit Garten genutzt werden.

Bis jetzt habe ich aber nur Lösungen für Privatnutzungen angeschnitten, dabei bietet eine Investition ins Stiefkind „Erdgeschoß“ auch unzählige neue Nutzungsmöglichkeiten für den halböffentlichen Raum.

Innerstädtisch fehlt es gerade in Wien an gut erreichbaren sozialen Einrichtungen, vor allem an Kinderbetreuungsstätten oder für Werkstätten von Menschen mit Behinderung. Was als Wohnraum für einzelne genutzt werden kann, lässt sich großflächig auch für solche Einrichtungen nutzen. Dabei bieten die innerstädtischen Lagen enorme Vorteile. Vor allem in der Stadt gelegene Kindergärten- und Hortplätze in der Nähe des Arbeits- oder Wohnplatzes werden stark nachgefragt.



© Ulreich Bauträger GmbH

Hans Jörg Ulreich: Mag. Hans Jörg Ulreich startete sein erstes Sanierungsprojekt aus einer Küche-Kabinett-Wohnung im Jahr 1999. Mittlerweile zählt der zweifache Familienvater aus dem Burgenland mit seinem Geschäftspartner Ing. Robert Gassner und seinem Unternehmen Ulreich Bauträger GmbH zum besten Sanierer von Gründerzeithäusern in Österreich. Seine ökologisch nachhaltigen, architektonisch einzigartig umgesetzten Projekte werden im In- und Ausland mehrfach ausgezeichnet.



Zu guter Letzt lohnt eine Instandsetzung auch für die herkömmliche Nutzung von Erdgeschoßzonen: Büros und Geschäftsflächen, Lokale, ja sogar ärztliche Ordinationen haben durch einen ebenerdigen Standort Vorteile.

Vorausgesetzt ist dabei natürlich immer, wie freundlich und offen der Raum vom Eigentümer gestaltet wurde.

Vermieten und nutzen lässt sich meiner Meinung nach alles, wenn man den entsprechenden Komfort mit architektonischen Zuckerln verbindet und anbietet.

Als Bauträger geht es mir persönlich dabei nicht nur um Profit und Ertrag, sondern vor allem auch um eine Gesamtgestaltung und einen Beitrag zur Veränderung und Optimierung der Stadt. Verdichten und Begrünen sind für mich als „Sanierer“ in Wien nicht nur Schlagworte, sondern ganz bewusst gesetzte Ziele.

In der oben erwähnten Hainburger Straße errichteten wir im Erdgeschoß ein architektonisch ansprechendes Lokal, mit dem wir einen ebenso qualitativen Gastronomiebetrieb zur Miete gewinnen konnten. Das Fischlokal „Lubin“ zählt nicht mehr zum Geheimtipp unter Wiens Fischliebhabern, sondern hat dazu geführt, dass Gäste aus nah und fern in die – sonst uninteressante – Hainburger Straße anreisen, um ein gutes Essen in wunderschöner Ambiente zu genießen.

Auch in unserem neuen Projekt Goldschlagstraße, mitten im Herzen des 14. Bezirks, wagen wir den Schritt und implementieren im Erdgeschoß ein Gastronomielokal von atemberaubender und moderner Architektur und Innengestaltung. Es gibt dort weit und breit nicht nur nichts Vergleichbares, sondern überhaupt keine bessere Lokalität.

Das Erdgeschoß für Verbraucher und Eigentümer „geschmacklicher“ zu machen, bedarf noch viel Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit, doch ein Blick auf die bereits umgesetzten Projekte lohnt.

Ebenso wie ein Blick darauf, was in innerstädtischen Lagen wohl am meisten nachgefragt wird: guter Wohnraum mit Grünflächen ebenso wie Platz für soziale Einrichtungen und belebende Schritte für eingeschlafene Geschäftsstraßen.

Wen wundert, dass sich niemand in einem vermieteten und verstaubten Gassenlokal einmieten will.

Und viele vergessen, dass ein Entree generell einladend wirken soll. Alle unsere Häuser sind im Erdgeschoßbereich gleich beim Eingang mit einem einladenden Blick in den begrünten Hof ausgestattet. Es entsteht somit eine Verbindung zwischen der – meist unruhigen – Straßenfront und dem beruhigend wirkenden Blick ins Grün. Das

Architekturkonzept endet bei uns nicht mit dem Dachgeschoß, sondern zieht sich durch das ganze Haus bis in den Eingangs- und Kellerbereich.

Trockengelegte Souterrainbereiche bringen Keller, die zum Nutzen einladen statt zum beängstigenden Davonlaufen.

Vor allem unsere sanierten Gründerzeithäuser sind dadurch von Dach bis Untergeschoß nutz- und betretbar und zieht sich unser rundum grünes Konzept durch das ganze Haus durch.

Nachhaltige Sanierung bedeutet auch, nachhaltig einen Blick in die unteren Geschoße zu werfen und darin zu investieren.

Das Restaurant „Lubin“ ist so ganz hoch hinausgewachsen, in einer für gehobene Gastronomie eher untypischen Gegend.

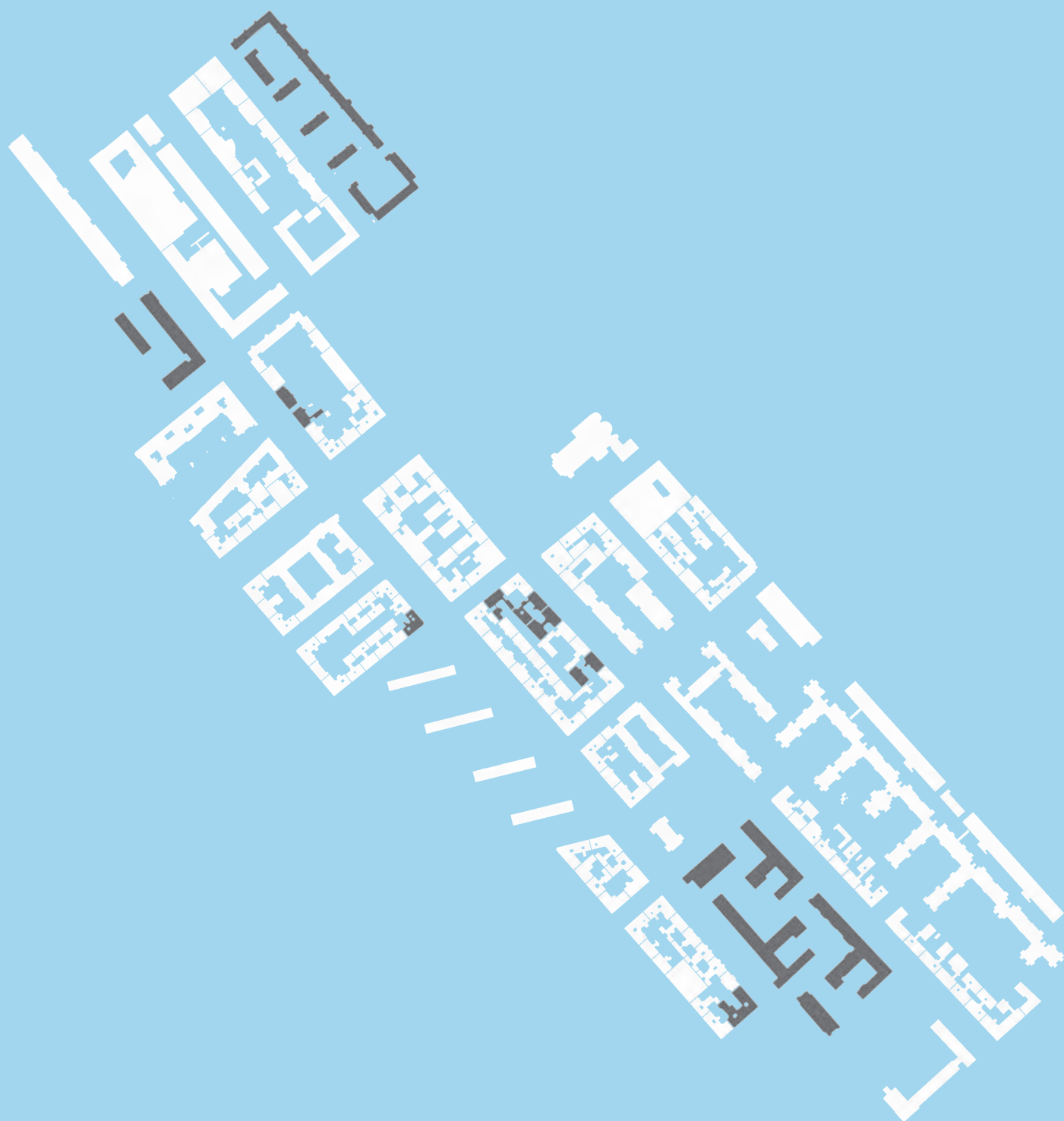
Erdgeschoßnutzung durch entsprechende Investitionen lohnt in jedem Fall. Für die, die sich darin aufhalten, ist es ein gleich großer Gewinn wie für jene, die keine Kosten und Mühen scheuen, diese „Stiefkindfläche“ zu neuem Leben zu erwecken.

Wer sich selbst überzeugen möchte, kann gerne persönlich und vor Ort eines unserer Objekte begutachten. Entweder bei einem guten Essen oder bei einem Abstecher in unser Büro im 5. Wiener Bezirk. Ich wollte persönlich und beruflich natürlich immer das Beste erreichen, und auch mir gelingt das aus einem Büro mit Bodenhaftung. Ich selbst sitze in einer revitalisierten Erdgeschoßzone mit Blick ins Freie und verliere trotz eines Besprechungsraums im Keller mit Sicherheit nie den Überblick.



EINBLICK!

Vorgartenstraße



„Das Wohnen im Erdgeschoß
funktioniert dort gut, wo Vorgärten sind“



„Als ich hierher kam, war ich todunglücklich, weil das Viertel einen so negativen Ruf hatte. Aber heute fühle ich mich sehr wohl hier. Die U-Bahn, die Donauinsel, der schöne Platz vor der Wohnung. Für mich hat sich viel Positives getan.“

Das Vorgartenviertel wurde auf dem ab 1870 bebauten ehemaligen Schwemmland errichtet. Es hat einen größeren „Maßstab“ als das gründerzeitliche Wien. Hier sind die Wege länger als anderswo. Innerhalb der rasterförmigen Struktur sind zwei Bebauungsformen typisch: Wohnbauten der Nachkriegszeit und der jüngeren Vergangenheit mit großen durchgrünten und teilweise öffentlichen Freibereichen und bürgerliche Wohnhäuser in der Vorgartenstraße mit Blick auf den Kahlenberg. Typisch sind die Durchgrünung des Gebiets: Vorgärten, Alleen, Straßengrün usw.

Die Vorgärten sind nicht ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Die Wohnbauten der 50er-/60er-Jahre haben brauchbare Geschäftszonen in den Erdgeschoßen. Der aktuelle Bauboom verändert Charakter und Image des Viertels nachhaltig. Das Quartier wird moderner und erhält einen massiven Zuzug junger Bevölkerung. Diese Neubauzonen sind jedoch weitgehend autark und beeinflussen die vorhandenen Geschäftsstrukturen. Die Erdgeschoße der neuen Wohnquartiere sind räumlich differenziert, haben jedoch oft geringe Urbanität.

„Hier schaue ich immer auf die Vorgärten. Meine Freundin hat einen wunderbaren Vorgarten. So schön ist kaum einer hier.“

Vorgärten sind nicht nur zum Wohnen gut geeignet. Sie erlauben ein breites Spektrum an Nutzungen und können unterschiedlichen funktionellen Anforderungen gerecht werden. Im Vorgartenviertel lassen sich die verschiedenen „Erdgeschoßideologien“ der Nachkriegszeit studieren: punktuelle oder durchgehende Geschäftsnutzungen in den Bauten der 50er-/60er-Jahre, der Bedeutungsverlust des Straßenraums durch die Anordnung von Nebenräumen

oder durch erhöhte Tiefgaragen in den Bauten der 70er-/80er-Jahre und die optische Öffnung der Erdgeschoßzonen durch freie Durchblicke und -gänge in den Bauten der jüngeren Vergangenheit. Die Neubauten haben spezifische Straßenräume geschaffen, in denen man sich anders fortbewegt und aufhält als in den Gründerzeitvierteln. In den Straßen werden an Stelle der vorhandenen symmetrischen Straßenquerschnitte neue Grün- und Parkstreifen errichtet.

„Mir ist es wichtig, dass die Erdgeschoße genutzt werden, denn dann kümmert sich auch wer um den Vorgarten.“

Die Vorgartenstraße ist geprägt von prachtvollen gründerzeitlichen Zinshäusern mit attraktiven Erdgeschoßwohnungen. Viele dieser Häuser wurden, meist freifinanziert, saniert. Hier wohnt der Mittelstand. Obwohl auch die Engerthstraße eine beidseitige Baumallee besitzt, stehen hier einfachere Zinshäuser. Die Erhaltungszustände sind schlechter, viele Fassaden sind abgeschlagen und die Höfe sind

dicht bebaut. Viele der Erdgeschoßlokale sind erneuerungsbedürftig, die geringeren Mieten sind für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten erschwinglich. In den Nachkriegsbauten wohnen vorwiegend alters- und milieuhomogene Schichten und neue migrantische Bewohner. Mit den neu errichteten Wohnvierteln kommen neue Bevölkerungsschichten in das Gebiet.

„Die Geschäfte sind billig und haben teilweise schöne Sachen. Vasen, Staubsauger und so Dinge. Es gibt auch ein paar Modeshops.“

Die Einkaufszone des Viertels liegt rund um die Engerthstraße und den Mexikoplatz. Tagsüber bietet sich ein lebendiges Bild mit Schanigärten und vielen die Gehsteigflächen einnehmenden Geschäften. Das Gros der Geschäfte besteht aus migrantischen Nahversorgern, Billigläden, Gastronomielokalen und einigen Supermärkten. Internationale Ketten gibt es kaum. Charakteristisch sind Geschäfte mit bei uns unüblichen Kombinationen (z. B. „Handel und Reparaturen“). Die Veränderungsdynamik in der migrantischen Bevölkerung

ist gegenwärtig groß. Dies führt zu häufigen Umsiedlungen und kurzen Geschäftsexistenzen. Seit einigen Jahren steigen die Leerstände. Die Erdgeschoße veröden. Die Vorgartenstraße ist davon weniger betroffen. Neben Erdgeschoßwohnungen sind hier Gastronomiebetriebe, Dienstleistungsunternehmen und vereinzelt Non-Profit-Einrichtungen und Gewerbebetriebe (in Souterrainlagen) angesiedelt. In den Neubaugebieten ist der Geschäftsmix schmal: Supermarkt, Bräunungsstudio, Friseur, Reisebüro, Café.

„Man müsste Anrainerparkplätze schaffen, denn wenn Messe ist, stellen sich die Besucher überall hin. Ich bezahle ein Jahrespickel und bekomme keinen Parkplatz.“

Die Engerthstraße ist die Liefer- und Verkehrsachse, teilweise mit beträchtlichem Lkw-Verkehr. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend, an Wochenenden und bei Messveranstaltungen durch Fremdparker jedoch extrem verknappt. Die

Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist sehr gut. Die mangelnde tangentielle Erschließung durch den öffentlichen Verkehr wurde von Bewohnern mehrfach kritisiert.



„Wichtig ist, dass in der Vorgartenstraße in den Erdgeschoßen Wohnungen bleiben.“



„Hier in den Vorgärten wohnen ja nur vereinzelt Migranten, aber viele junge Leute wohnen hier. Wichtig sind gute Nachbarschaften. Das ist das Angenehme hier.“



„Die Erdgeschoße sollen in der Nacht beleuchtet sein. Die Lichter der Stadt gefallen mir.“

Wegzug der Bevölkerung bedroht die kleinteilige und vielfältige Geschäftsstruktur

Ennsgasse 20



Eigentümer dieses Hauses ist eine internationale Finanzgesellschaft. Im Erdgeschoß befinden sich kleinteilige migrantische Geschäfte, die aufgrund der Abwanderungstendenzen akut von Schließungen bedroht sind. Vis-a-vis stehen schon mehrere Lokale leer.

Gründerzeit			
Miethaus gewerblich			
EG-Fassade 23 m			
Bezug zum Straßenraum - geschlossen			
Geschäft mit Auslage	Gesch.m. Auslage	Gesch.m. Auslage	Gesch.m. Auslage
Lokalgröße <50 m ²	<50 m ²	<50 m ²	<50 m ²
Leerstand	Schneiderei	Waren aller Art	Friseur
Geschäfte sind schon länger hier			
bauliches Potenzial gering			
Schrägparken			
Gehsteig 2,5 m breit			



Wenig gepflegte Leerstände als „Schlüsselobjekte“ wirken imageverändernd

Engerthstraße 196



Der Eigentümer kommt aus der Immobilienbranche. Der Zustand des Gründerzeithauses ist sanierungsbedürftig. Die Auslagenfenster prägen das Erscheinungsbild der Engerthstraße mit. Das Haus leistet durch die ungepflegten Leerstände wenig für die Straße.

Gründerzeit		
Miethaus (Immobilien-gesellschaft)		
EG-Fassade 22 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage
Lokalgröße >100 m ²	<50 m ²	<50 m ²
Leerstand	Leerstand	Leerstand
früher Gastronomielokal, Elektronik, Einzelhandel		
bauliches Potenzial gering		
Senkrechtparken, viel Lkw-Lieferverkehr		
Gehsteig 3 m breit, Grüninseln		



Diese Geschäftsfassaden funktionieren trotz geringer Erdgeschoßhöhen

Engerthstraße 198



In den Geschäften wechseln die unterschiedlichsten Mieter oft. Eine Garageneinfahrt liegt zwischen den Geschäften. Vielleicht ist ein Grund für die Vermietung, dass sich hinter den niedrigen Erdgeschoßfassaden teilweise Souterrainlagen befinden. Die Räume sind vertikal gestaffelt.

Gründerzeit		
Miethaus privat		
EG-Fassade 22m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Garage
Lokalgröße 50–100 m ²	<50 m ²	-
Telefontechnik	Schmuck	-
früher Druckerpatronen, Etablissement, Schmuck		
bauliches Potenzial mittel, in die Gebäudetiefe, vertikal geschoßübergreifend		
Senkrechtparken, viel Lkw-Lieferverkehr		
Gehsteig 3 m breit, Grüninseln		



Gepflegtes Haus und Erdgeschoß in Wohnungseigentum

Engerthstraße 204



Das Wohnungseigentumshaus ist in gutem Erhaltungszustand. Die Rahmenbedingungen für Geschäftsnutzungen sind günstig, das Vorfeld ist attraktiv. Die Geschäftsauslagen sind in gutem Zustand.

Gründerzeit		
Wohnungseigentum (Mehrheitseigentümer)		
EG-Fassade 22 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage
Lokalgröße 50–100 m ²	<50 m ²	<50 m ²
Immobilienbüro	Leerstand	Videodienstleistung
war Grafikgeschäft, Internet-Werbung, Call-Center, Gemischtwaren		
bauliches Potenzial gering		
Senkrechtparken, viel Lkw-Lieferverkehr		
Gehsteig 3 m breit, Grüninseln		



Straßengrün und Urbanität

Baumalleen, Grünstreifen oder Vorgärten tragen zu einem angenehmen Aufenthaltsklima bei. Blickdichte Pflanzen und Bodendecker, normalerweise im öffentlichen Raum eher unerwünscht, können so attraktiv sein, dass selbst große Handelsketten sie akzeptieren. Der Vorgarten hindert nicht am Betreten eines Geschäftes. Beleuchtete Vitrinen setzen das Grün in Szene und tragen in der Nacht zur Sicherheit bei.



Globalisiertes Erdgeschoß

Nach 1989 zogen viele BewohnerInnen aus ehemaligen Oststaaten in dieses Viertel. Der Mix aus verschiedenen Kulturen verleiht spezifisches Flair: Weltoffenheit, Sprachenvielfalt, intensive Nutzung der Gehsteige. Das Gebiet befindet sich im Umbruch: traditionell unternehmerisch orientierte MigrantInnen wandern aus und hinterlassen Lücken in der bestehenden Geschäfts- und Lokallandschaft. Nachfrage und Passantenfrequenzen sinken, Geschäfte schließen. Wegen günstigerer Mieten ziehen Gewerbebetriebe aus den Innenbezirken hierher. Wie kann man dieses Wechselspiel von Aufschwung und Niedergang als normalen urbanen Prozess beeinflussen?



Gewerblich genutzter Vorgarten

Ennsgasse 23



Die privaten Eigentümer wohnen im Ausland. Das Eckhaus ist ein „Apothekerhaus“. Der Vorgarten ist für die Geschäftsnutzung adaptiert, vielleicht ist das ein Grund, dass auch die Lokale in der Ennsgasse vermietet sind.

Gründerzeit		
Miethaus privat		
EG-Fassade 23 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Souterrainlokal
Lokalgröße >100 m ²	<50 m ²	<50 m ²
Apothek	Schuhservice	Gastronomie
Geschäfte sind seit langem unverändert		
bauliches Potenzial gering		
Senkrechtparken		
Gehsteig 2 m/4 m breit, Vorgarten, Gehsteigvorziehung		



Vorgarten als funktionaler Puffer – Moschee neben Imbiss neben Wohnung

Vorgartenstraße 190



Der Vorgarten des prächtigen Eckhauses bildet einen halb-öffentlichen Vorbereich vor der Moschee aus, den auch der benachbarte Imbiss respektiert. Die erhöht gelegene Wohnung in der Ennsgasse hat eine attraktive Baumreihe vor den Fenstern.

Gründerzeit		
Miethaus gewerblich (Versicherung)		
EG-Fassade 66 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation		
Geschäft mit Auslage	Wohnung(en)	Souterrainlokal
Lokalgröße 50–100 m ²	>100 m ²	-
Imbisslokal	Moschee	-
Erdgeschoßwohnungen zum Vorgarten in Gebetsraum umgewandelt		
bauliches Potenzial gering		
Senkrechtparken		
Gehsteig 2,5 m/3,5 m breit, Vorgarten, Gehsteigvorziehung		



Gemeindebaustandards in die Gründerzeitstruktur übertragen

Vorgartenstraße 179–181



Das Gründerzeithaus wurde als Gemeindebau adaptiert. Im etwas erhöhten Erdgeschoß liegen die Wohnungen am gepflegten Vorgarten. Trotz Verkehrslärm wirken sie ruhig. Die Höfe sind mit den benachbarten Liegenschaften zusammengelegt und wirken untergenutzt. Der vorhandene Durchgang zum Mexikoplatz ist versperrt.

Gründerzeit	
Stadt Wien	
EG-Fassade 46 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Durchgang (gesperrt)	
Wohnungen	Hausnebenräume
-	-
Wohnen	Waschküche u. ä.
unverändert Erdgeschoßwohnungen zum Vorgarten	
bauliches Potenzial gering	
Haltestellenbereich	
Gehsteig 3 m breit	





Wohnen mit Vorgärten

Vorgärten werten Wohnen im Erdgeschoß - auch an stark frequentierten Straßen - auf und machen es attraktiv. Sie leisten weit mehr als bloßes Abstandsrün. Vorgärten werden von allen Befragten positiv beurteilt. Sie sind nicht „funktionslose Grünbereiche“, sondern belebende Zonen, die die Aufenthaltsqualität in den Straßen steigern. VorgartenbewohnerInnen sind stolz auf ihre Gärten und pflegen sie meist. Straßenseitige Mietergärten hingegen wirken anders als Vorgärten, haben weniger Bezug zur Straße und grenzen stärker ab.



Vorgärten können viel

Vorgärten bringen nicht nur für Wohnungen etwas. Als begrünte Vorzone bieten sie Möglichkeiten als Gastgarten für Gastronomie, Entree und „Visitenkarte“ für Geschäfte, Büros und Betriebe, als vielfältig nutzbarer Geschäftsgarten, Freiraum für Vereine etc.

Großzügiges verglastes Erdgeschoß mit Durchblicken ohne speziellen Bezug zum Vorfeld

Vorgartenstraße 130–132 „bike-city“



Die Wohnhausanlage mit offenem Innenhof hat eine attraktive Erdgeschoßzone mit gut dimensionierter Raumhöhe. Durch- und Einblicke geben die Sicht frei auf Stiegehäuser, Rad-, Spiel- und Nebenräume. Die Fassade in der Vorgartenstraße ist transparent und daher auch in der Nacht beleuchtet. Auf Vorgärten wurde zugunsten eines breiten Gehsteigs verzichtet. Die Hofgestaltung ist anspruchsvoll. Die Zäune bilden, nicht nur zu den Mietergärten, sondern auch zum Innenhof Barrieren aus.

nach 2000				
GBV Gemeinnütziger Bauträger				
EG-Fassade 242 m				
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Durchblicke, offene Bauweise				
Geschäft mit Auslage	Gesch. m. A.	Geschäft m.A.	Wohnungen	Nebenräume
Lokalgröße >100 m ²	50–100 m ²	> 100 m ²	-	-
Apothek	Friseur	Arztpraxis	Wohnen	Nebenräume
unverändert seit Errichtung				
bauliches Potenzial gering				
Längsparken				
Gehsteig 5 m/10 m breit, Grüninseln, Wohnstraße (Fanny-Mintz-Gasse)				



Kleine Lokale und Praxen an den Stirnseiten beleben den Straßenraum

Wehlistraße 131-143



Die Stirnseiten der offenen Wohnzeilen sind durch kleine Geschäftsfassaden betont. Erst seit kurzer Zeit sind zwei Lokale leer. Die geringen Flächen erleichtern die Vermietbarkeit. Auch die Stadt Wien ist Mieterin: am Mexikoplatz durch Wiener Wohnen und im freistehenden Pavillon als MA 48-Stützpunkt. Eine Arztpraxis ist ebenfalls hier untergebracht. Zu den Wohnhöfen sind ausschließlich Wohnungen situiert.

1950er bis 60er-Jahre				
Stadt Wien				
EG-Fassade 100m				
Bezug zum Straßenraum - offen, freistehend, halböffentliches Grün, Durchgänge				
Geschäft m.Auslage	Geschäft m.A.	Geschäft m.A.	Geschäft m.A.	Wohnungen
Lokalgröße <50m ²	<50m ²	<50m ²	<50m ²	-
Leerstand	Taxibüro	Leerstand	Wr. Wohnen	Wohnen
Lokale waren bis vor kurzem vorhanden: Wellnesslokal, Altwaren, Trafik, Feinkost				
bauliches Potenzial gering				
Senkrechtparken				
Gehsteig 2m/4m breit, Grüninseln				



Mietergärten statt Vorgärten – abgeschirmte Erdgeschoße zum Wohnen

Vorgartenstraße 221 bis Engerthstraße 214



Das einzige Lokal im Inneren der Anlage am Durchgang steht leer. An der Engerthstraße liegt der neue Supermarkt, nicht weit des „alten“ gleichnamigen Nahversorgers. Im Erdgeschoß sind überwiegend Wohnungen, Durchgänge und Nebenräume angeordnet. Es gibt Einblicke und wenige Durchblicke. In der Vorgartenstraße sind erhöhte Mietergärten hinter einem dichten Zaun situiert. Entlang der inneren Erschließungswege liegen begrünte Betonröge, technische Einbauten und Mauern.

nach 2000		
GBV (Gemeinnütziger Bauträger)		
EG-Fassade 124 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Durchgänge, offene Bauweise		
Geschäft mit Auslage	Hausnebenräume	Wohnungen
Lokalgröße >100 m ²	-	-
Leerstand	Kinderspielraum, u. Ä.	Wohnen
unverändert seit Errichtung		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken		
Gehsteig 3 m breit		



Im Neubau Spielräume offenhalten

Im Nachkriegsbau gibt es verschiedene Phasen des Umgangs mit Erdgeschoßen. Dort, wo Spielräume vorhanden sind, geschehen Anpassungen leichter. Kleine Geschäfte der 50er-/60er-Jahre sind flexibel und preisgünstig, höhere Räume erlauben variabelere Nutzungen, große Einheiten sind vielseitiger bespielbar. Flexibilität und Nutzungsoffenheit sind daher notwendig, wenn Erdgeschoße künftigen Anforderungen, die man jetzt noch nicht kennt, gerecht werden sollen. Rechtlich-administrative Festlegungen dürfen dabei den baulichen Spielräumen nicht im Wege stehen.



Transparenz im Erdgeschoß

Durchblicke wecken Aufmerksamkeit. Wohnhöfe und halböffentliche Räume geraten so in das Wahrnehmungsfeld von PassantInnen. Beleuchtete Erschließungen und Grünblicke tragen zur Belebung des Straßenbildes bei. Auch Durchgänge erzeugen ein „Mehr an Stadt“: Lebendigkeit, Frequenz, Urbanität. Erst in jüngerer Vergangenheit werden Erdgeschoße wieder komplett geöffnet. Mit Durchblicken lässt sich spielen, dann bieten sie auch Möglichkeiten für künftige Adaptionen.

Vorgartenstraße – kompakt

Die vielen Stadtentwicklungsprojekte im Umfeld erzeugen eine Dynamik, die Chancen und Gefahren mit sich bringt, denn diese neuen Viertel ziehen, im Wettstreit mit dem „alten Quartier“, Begehrlichkeiten auf sich.

Sind die Erdgeschoße geeignet für Maßnahmen zur Integration von „alter“ und „neuer“ Stadt? Wo ließe sich ansetzen, um positive Wirkungen auf beide Zonen – bestehende Stadtviertel und neue Stadtgebiete – zu erreichen?

Kann eine verbesserte Anbindung an die Freizeit- und Tourismuseinrichtungen der Donau neue Impulse bringen und zur Belebung beitragen?

Inwieweit kann das „Modell Vorgartenstraße“ weiterentwickelt und auf andere Stadtteile umgelegt werden? Was können Vorgärten und begrünte Vorbereiche auch abseits des Wohnens?

Im Gespräch mit Jutta Kleedorfer

PROJEKTKOORDINATORIN FÜR MEHRFACHNUTZUNG.

1998 wurde das Projekt einfach mehrfach als Ergänzung zur großen Linie der Wiener Grünraumpolitik installiert. Es beschäftigt sich mit Vermittlung, Planung und Prozesssteuerung in den Themenbereichen Bewegungs- und Freiraum, Spiel und Sport, Kinder, Jugendliche und Kultur. Das Projekt setzt auf zwei Schwerpunkte: Mehrfachnutzungen und Zwischennutzungen.

Frau DI Kleedorfer, Sie sind „Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung“ der Stadt Wien. Was kann man sich darunter vorstellen?

Die Aufgaben der Projektkoordination für Mehrfachnutzung bzw. des Projekts „einfach mehrfach“ haben sich seit 1998 gravierend verändert. Ging es anfänglich wirklich hauptsächlich um die Erweiterung „der Spielräume“ v. a. durch Schulhoföffnungen, sind wir jetzt im sozialen Bereich viel mehr bei „Indoor-Angeboten“, die die Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche ganzjährig ergänzen, ebenso wie temporäre lokale (Jugend-)Kultur, Event- und Sportlocations.

Ein weiterer Schwerpunkt sind die vielen Nachfragen nach kulturellen Zwischennutzungen, für die Wiener Festwochen z. B. ebenso wie für junge KünstlerInnen und Kunstvereine, die Areale oder Gebäude in Transformation als animierende Bestandteile in ihre Produktionen und Aktivitäten einbauen und mit der Dynamik

städtischer Veränderung, dem Vergehen und Neuentstehen sehr konstruktiv umgehen, Dramatik entschärfen, Potenziale aufspüren, Möglichkeiten real erlebbar machen und so Stadtentwicklung aktiv (mit) betreiben.

Warum sind für Ihr Projekt die Erdgeschoße so interessant?

Gerade für die „jungen Kreativen“ sind Leerstände in den Erdgeschoßzonen die am meisten genannten Wunsch-Standorte, vor allem für die Startphase. Von Mag. Dell, einem Unternehmensberater hier in Wien, wurde der Slogan „Gründerstraßen statt Gründerzentren“ formuliert, das trifft es für viele sehr gut. Für mich ist es wirklich faszinierend, wie viele der jungen Leute auch aus der sogenannten Kreativwirtschaft ihren Einstieg in die Arbeitswelt neuerdings nicht mehr so sehr unter dem Aspekt von „Alleinstellungsmerkmalen“ und beruflicher Konkurrenz planen, sondern sich sehr bewusst als Teil einer sich insgesamt dynamisch

entwickelnden städtischen Szene begreifen und inszenieren ... Clusterbildung ist ja zu einem gängigen Begriff geworden, und der darf auch ruhig konkret räumlich gesehen werden. Geschäfte und Nahversorgung sind nicht mehr die einzigen denkbaren Nutzungen in Erdgeschoßen, die in vielerlei Hinsicht lebendigen Stadtraum versprechen.

Was könnte alles in Erdgeschoßen von Nichteinkaufstraßen stattfinden?

Ich habe jetzt sehr viele Anfragen für Arbeits- und Produktionsräume von Leuten aus der Kreativwirtschaft, Kunst und Kultur als Zwischennutzung, Ausstellungen, Ateliers, Räume für Veranstaltungen ...

In einem allgemeineren stadtplanerischen Kontext sind die oft formulierten Wünsche nach einem Wohnumfeld mit vielfältigerem Angebot, also Nahversorgung in einem weiteren Sinne, nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, zu nennen.

INFO

DI Jutta Kleedorfer, Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung
MA18 Stadtentwicklung und Stadtplanung, 1010 Wien, Ebendorferstraße 1
Tel: +43 (1) 4000-88731, Fax: 4000-99-88731
E Mail: mehrfachnutzung@post.wien.gv.at; jutta.kleedorfer@wien.gv.at
www.einfach-mehrfach.wien.at

Zeit für eine GEGENFRAGE

Ist im Rahmen Ihrer Recherchen eigentlich ein wirklich gravierendes Gegenargument gegen Neudefinition und Aktivierung der Erdgeschoßzone aufgetaucht?

Wenn nicht, dann haben wir eigentlich "nur noch" ein Organisationsproblem der vielen unterschiedlichen Akteure.

Ärzte, dezentrale barrierefrei zu erreichende medizinische und sonstige Einrichtungen der Altenbetreuung, Vernetzungsorte für unterschiedlichste (auch Selbsthilfe-)Gruppen, Räume für Kinder: Indoor-Spiel- und Treffpunkte, private Kindergruppen oder Horte als Ergänzung des institutionellen Spektrums, wohngebietsbezogene Sporteinrichtungen, Gymnastik, Gesundheit, Bewegung, aber auch mietbare Party-, Film-, Musikräume, die private Wohnungen entlasten und ein Mehr an Begegnung und Miteinander ermöglichen, gemeinsam kochen z. B. ist momentan ganz im Trend. Gemeinschaftsräume mit Mehrfachnutzungspotenzial gibt's in Wohnhausanlagen, im gründerzeitlichen Stadtgebiet eigentlich nicht, was schade ist und der Selbstorganisationsfähigkeit von Nachbarschaften im Weg steht.

Was habe ich als Anrainer/Anrainerin davon, wenn die Erdgeschoße belebt werden?

Mal abgesehen von den vorher genannten erweiterten Nahversorgungsaspekten sind die Erdgeschoße die „Seitenwände des öffentlichen Raums“ und prägen die Atmosphäre von Straßen und Plätzen enorm. Nichts ist öder als auf meinen täglichen Wegen v. a. an unbelebten Sockelgeschoßen ohne Fenster und lauter Metalltoren zu Müllräumen, Garageneinfahrten etc. vorbeizugehen. Beleuchtete und genutzte Erdgeschoße sind jedenfalls interessanter, ermöglichen auch Blickkontakte und manchmal Gesprächsaufnahme mit Menschen

und Einsichten in unterschiedliche Berufsalltage bzw. animiert zu Freizeitangeboten, Mitarbeit oder auch der Organisation eigener Nutzungsideen. Wir können beobachten, dass die meisten Menschen sehr gerne in ihrer Stadt und Wohnumgebung Neues entdecken, Veränderungen und Aktivitäten spannend und motivierend finden. Die täglichen Wege werden einfach psychologisch kürzer. „Verordnete“ Kommunikation/Integration/soziale Interaktion/Toleranz sind richtig schwierig, aber zufällige Begegnungen in kommerziellen und nichtkommerziellen Raum- und Betätigungsangeboten fördern quasi beiläufig ein Wohnumfeld mit Vertrauen, Gesprächssituationen, Kennenlernen durch den gemeinsamen Alltag.

Haben Sie eine Vision, wie die Stadt die Mobilisierung von lebendigen Erdgeschoßzonen unterstützen könnte?

Die Stadt unterstützt diese Idee auch jetzt schon, denken Sie nur an die vielfältigen Aktivitäten der Gebietsbetreuungen. Auch die Wirtschaftskammer mit ihrem Programm „freie Geschäftslokale“ spielt da eine wichtige Rolle.

Für die Zukunft möchte ich v. a., dass wir die große Bandbreite an Bemühungen noch besser bündeln, vernetzen und aus ganz unterschiedlichen Interessenlagen Beiträge dazu leisten. Stärkung des „Wirtschaftsstandortes Wien“, auch und ganz besonders für die Kreativwirtschaft und die vielen neuen Selbstständigen kombiniert mit dezentralen sozialen, kulturellen, Freizeitangeboten im Sinne „vollständiger“ Wohngebiete ergibt gute Synergien. „Die

Stadt“ sehe ich zukünftig v. a. in der Rolle des „enablers“, der Ermöglicherin und Förderin von konstruktiven Beiträgen ganz unterschiedlicher AkteurInnen. Eine Zwischennutzungsagentur wird immer wieder angesprochen. Darüber hinaus, könnte ich mir z. B. eine dezidiertere Starthilfe in Form eines „pools“ für leere Erdgeschoße vorstellen, in den Hausverwaltungen bzw. EigentümerInnen ihre nicht vermietbaren Lokale gegen eine (geringe, aber dafür sichere) Mietzusage temporär (für sagen wir einmal 5 oder vielleicht besser 10 Jahre) „einspeisen“. Dieser Organisationsstruktur (die im Auftrag der Stadt agiert und stadtplanerische mit anderen Stadt-Zielen laufend abstimmt, sichergestellt z. B. über einen interdisziplinär besetzten Beirat) ermöglicht gute Startbedingungen für eine breite Palette von erweiterten Nahversorgungsangeboten, aber eben auch „junge Kreative“ anzubieten. Die immer wieder mal formulierte Sorge von Vermietern, dass junge Leute, Kunsttreibende, Kreativwirtschaft mit zu viel Risiko verbunden ist, dass die mögliche „Nachtaktivität“ die Mieter drüber stört, dass sie nicht regelmäßig zahlen oder sonst unzuverlässig sein könnten, wäre mit einer „Vermittlungsagentur“ abfederbar, und die positiven Effekte der Vernetzungsinteressierten und Begabten aus dieser Nachfrage-Ecke könnte man als Experiment beobachten. Da fällt mir ein, dass wir vor einiger Zeit mal über so eine Idee mit den EU-Förderstellen gesprochen haben und die das auch, gerade für Wirtschaftsförderungs-Fördertöpfe, nicht nur sozial und „stadtplanerisch“ gedacht, interessant fanden.

BIO

Jutta Kleedorfer, geboren 1953 in Wuppertal

Sie studierte zunächst Sozialpädagogik in Deutschland und wechselte 1972 nach Wien. Dort begann sie Landwirtschaft an der Boku zu studieren und schloss 1978 an der TU Wien das Aufbau-Studium der Raumplanung ab. Nach 10-jähriger freiberuflicher Tätigkeit und Lehre an der Universität für Bodenkultur Wien ist sie seit 1990 Mitarbeiterin des Magistrats der Stadt Wien und seit 1998 Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung.

KURT MITTRINGER

... zwischen Vision und Mission ...

Jeder assoziiert sofort etwas anderes bei dem Thema Erdgeschoßzone ... die einen sehen die Wiener Einkaufsstraßen mit ihren unterschiedlichen Prosperitätsgeschwindigkeiten vor sich, die anderen die vollgeparkten und etwas schäbigen Nebengassen der Gründerzeitgebiete, wieder andere die toten und „Mistkübelraum-dominierten“ Zonen der Erdgeschoße in Neubaugebieten ... Aber alle assoziieren sehr wohl ein „In-Wert-Setzungs“-Problem einer gesamten Immobilien- und Kubaturschichte/-zone des Baubestands; alle kennen eine täglich erlebte Realität, die sich nicht mit den möglichen, besseren Bildern über das Funktionieren eines lebendigen Straßen- und Stadtraumes in Einklang bringen lässt ...

Ein Marktversagen auf einem höhenzonierten Teilsegment des Immobilienmarktes? Oder einfach nur überzogene sozialromantische Wunschvorstellungen über eine ubiquitäre multikulturelle „heile“ Welt?

Der Markt funktioniert ja teilweise ... zumindest in den besseren Geschäftsstraßen, wo der Leerstand wieder rückgängig ist, wenn man den eigenen Wahrnehmungen und den Berichten trauen darf – also überzogene Wünsche dort, wo es nicht nach diesen Idealbildern aussieht?

Offenbar – also offenbar findet das Angebot in jenen Lagen keine Nachfrage ... oder besser ausgedrückt: nicht zu den geforderten Konditionen. Ein Lagerlokal im Erdgeschoß um 900 Euro, ein 50-m²-Ecklokal mit 2 Fenstern und einer Glaseingangstüre am Gürtel um 1.300 Euro ... welche der nicht auf „super Gewinn“ hoffenden Nutzungen und Kleinstökonomien soll das erwirtschaften, eine von uns gern gesehene Nutzungsvielfalt tragen?

Viele der Gebiete, in denen wir auch gerne durch ein Flair nichtkommerzieller Nutzung flanieren würden oder durch Kleinkunst und Lebensvielfalt animiert wären, liegen in Vierteln mit einkommensschwächeren Bevölkerungsteilen, die in den letzten Jahren einen nicht unmaßgeblichen Realeinkommensverlust verzeichnen mussten – wie sollen jedwede Nutzungen die Mindest-Einkommenserwartungen pro m² der Eigentümer erfüllen können? – Ein Plädoyer also für eine Intervention in die (sonst funktionierende) Marktallokation?

Ich weiß nicht, ob eine Stadt nur durch Förderungen von Bemühungen, „Initiative zu ergreifen“ und „Geld in Projekte einzubringen“, mobilisieren helfen darf, oder vor allem, wenn es um mitteleuropäisch ausgehandelte gesellschaftliche städtebauliche und soziale (Mindest-)Standards geht,

nicht auch manchmal über sanften Druck nachdenken sollte ...

Ich erinnere in diesem Zusammenhang an die ersten – und später geradezu als „exportfähige Kompetenz der Stadt“ darstellbaren Stadterneuerungsversuche mit Förderung, aber auch mit mobilisierender (und das enorme Vorhaben in Gang bringender) Benennung von potenziellen verfassungsrechtlichen Einschränkungen in Gebieten, in denen das Interesse des Allgemeinwohles Standarddefizite beheben helfen sollte ... So weit musste im Regelfall zum Glück nicht gegangen werden – was aus dieser Startzündung letztendlich resultierte, war aber eine beachtliche internationale Reputation, wie diese Stadt eine sozialorientierte, „sanfte“ Stadterneuerung großen Umfangs über die Bühne brachte ...

Kann also der Stadt und den vereinten vielfältigen Organisationsformen und Initiativen zur Belebung der Erdgeschoßzonen in Wien nicht erneut eine solche Kompetenzentwicklung gelingen? Durch ein konzertiertes Zusammenspiel von Förderungen, Organisation, ressortübergreifender Kooperation und Abstimmung, die auch manchmal etwas mit mehr „Nachdruck“ umsetzen kann?

... Einfach zum Nachdenken ...



Wann ist Ladenschluss?

EBERHARD JORDAN

Wilde Blüten

Wenn wir alles planen, engen wir Freiräume und Ideen ein.

Um es mal schlichtweg vorzuschicken – Erdgeschoßzonen haben unmittelbar mit dem öffentlichen Raum zu tun. Sie sind Abbild und Kommunikationsform für jeden Straßenzug und städtebaulichen Bereich.

Ihre Erscheinung vermittelt den Bewohnern, Passanten oder zufälligen „Gästen“ eine gefühlte und visuelle Visitenkarte des Bereiches. Das heißt natürlich auch, dass nicht jeder Stadtteil gleich behandelt werden kann, wichtig ist hier die Ausformung der gelebten Struktur. Wohngebiete zeigen sicher ein anderes Gesicht als städtisch urbane Bereiche. Auch sollte klar sein, dass nicht jeder Erdgeschoßbereich mit Leben und sozialen Aktivitäten gefüllt werden kann.

Ausgangslage: Leblose Erdgeschoßzüge mit leer stehenden Geschäften als Reminiszenz an längst vergangene Tage. Oder bestenfalls als Lager genutzte Bereiche. Ganze Straßenzüge ausgeformt als abweisende Garagenfronten. Oder Relikte einer gut gemeinten architektonischen/städtebaulichen Widmung – die nun leider keiner bespielen will.

Um fair zu bleiben, gibt es auch durchaus gelungene Beispiele, die sowohl temporär als auch langfristig wirken. (Als erwähnenswert würde ich den Bereich der Schleifmühlgasse, Yppenplatz, Karamelitermarkt ... sehen.) Entsprechende positive Beispiele gibt es durchaus weitere.

Ein kleiner Exkurs

Politiker, die das Wort Belebung der Erdgeschoßzonen hören, gehen rasch auf Distanz – natürlich unterstützen wir, aber das ist alles so mühsam, langwierig und frustrierend, und am Ende ist daraus kaum politischer Profit zu schlagen. (Sollte es wirklich gelingen, einen Bereich zu beleben, gibt es rasch Stimmen „Wie schön ruhig war es denn vorher hier!“ – politisch kein Bonus.)

Die Problematik beschränkt sich jedoch bei weitem nicht nur auf die Politik, auch auf Vermieterseite

ist das Engagement und Interesse gering. Bereits Informationen zu leer stehenden Lokalen zu erhalten, gestaltet sich als schwierig. So antwortete die Hausverwaltung eines Gebäudes mit definitiv 4 leer stehenden Geschäftslokalen, dass keines der Lokale frei und auch nicht zu vermieten sei.

Andererseits beklagen verzweifelte Mieter, dass ihr Geschäftsstandort kaum zu halten sei, weil sich in den benachbarten Geschäftslokalen einfach nichts entwickelt und sie völlig alleine auf weiter Flur gezwungen sind, irgendwie Kunden zu finden.

Worin liegt das große Problem der Erdgeschoßzonen?

Ist allen egal, wie sich verschiedene Straßenzüge darstellen und somit auch die Umgebung nicht gerade attraktiver wird, geschweige denn einen Platz der Kommunikation und sozialem Leben bietet? Denn, kurz gefragt, wer liebt es schon, in einem städtischen Bereich zu wohnen, der einfach nur von optischer Wurschtigkeit und Desinteresse geprägt ist? Oder gehören die Erdgeschoßzonen niemandem? Sind es reine Spekulationsflächen oder einfach mühsam zu bewirtschaftende Bereiche – da hier so viele Interessen und Desinteressen aufeinandertreffen? Warum ist beinahe jedem egal, welche Folgen die Vernachlässigung der Erdgeschoßzonen hat?

Drei Unterstellungen

Die Politik sieht hier kaum eine Möglichkeit, sich zu profilieren – da Veränderungen immer auch kritische Stimmen (mögen sie berechtigt sein oder nicht) nach sich ziehen.

Hausbesitzern scheint es reichlich egal zu sein, ob die Flächen vermietet sind oder nicht – oder sie warten darauf, die Immobilie in ihrer Gesamtheit gewinnbringender zu verwerten.

Und Anrainer und Bewohner sehen diese Flächen nicht als ihren Bereich, darum sollen sich „die anderen“ kümmern. Schön finden sie ihre Umgebung allerdings nicht.

Perspektiven

Warum und wieso sollte in der Erdgeschoßzone überhaupt Leben, eine positive Sinneswahrnehmung entstehen – oder gar die Mieten steigen?

- a. Weil wir sonst große Bereiche der Stadt als Abstellkammer abschreiben können.
- b. Weil es die Lebensqualität ganzer Grätzl heben könnte.
- c. Weil funktionierendes städtisches Leben von Vielfalt geprägt ist und das Aushängeschild einer Stadt sein kann.
- d. Weil sich genau durch diese Belebung nicht nur die Lebensqualität der betroffenen Bereiche enorm steigern, sondern auch die Mieten steigen würden.

Interdisziplinäre Erdgeschoß-Plattform als Lösungsansatz

Hier komme ich nochmals zur Ausgangsfrage „Wie viel Mut zu Experiment und Offenheit braucht und verträgt die Stadt Wien in der Entwicklung der Erdgeschoßzone? Braucht es einen Ausnahmezustand in der Entwicklung der Erdgeschoßzonen?“

Ich plädiere für einen größeren Mut zu Experiment und Offenheit – auch mit der Möglichkeit, dass vielleicht etliche Experimente als gescheitert zu betrachten sind. Ob man dies gleich als Ausnahmezustand sehen will, sei dahingestellt.

Notwendig erscheint mir, dass es Anreize (struktureller und finanzieller Natur) für all jene gibt, die sich mit dem Thema auseinandersetzen und konkrete Lösungsvorschläge erarbeiten und durchführen möchten und können. Denn nur privates als auch politisches Engagement können hier ein entsprechendes Bewusstsein zur Belebung der Erdgeschoßzonen schaffen. Planerische, wirtschaftliche und soziale Impulse und Erfahrungen können begleitend diese Projekte stärken.

Eine grundlegende Änderung in der Entwicklung derartiger Projekte könnte durchaus eine Verschiebung der Entwicklungsschritte und Ergebnisse ergeben:

- Grundlagenrecherche
- Entwicklung eines Themenschwerpunkts (exakt für die Situation/Anforderung)
- Involvierung interessierter BetreiberInnen/BewohnerInnen
- Klärung der möglichen umsetzungsorientierten Hilfestellungen, Lösungen und Möglichkeiten finanzieller, struktureller als auch rechtlicher und sozialer Natur
- Erst in einem weiteren Schritt Hilfestellung

bei architektonischen Problemstellungen. Wobei dies selbst zu einem Versuchsfeld für ArchitektInnen und PlanerInnen werden kann.

- Weiterführende Begleitung/Vermarktung und Positionierung innerhalb des urbanen Gesamtkontextes.

Idealerweise ist eine neu zu gründende „Erdgeschoß-Plattform“ Anlaufstelle für derartige Projekte. Diese Einrichtung besteht aus möglichst flexiblen Modulen (Körperschaften, Institutionen, Wissenschaftlern und Querdenkern), die dadurch auf die jeweils aktuellen Gegebenheiten und Aufgabenstellungen individuell eingehen können. (So bedingt beispielsweise ein Belebungskonzept wirtschaftlicher Art eine andere personelle Besetzung als eine rein soziale Aufwertung eines Bereiches.)

Eine solche Plattform hat die Möglichkeit, umsetzungsorientiert und netzwerkartig zu vermitteln sowie beratend und finanziell unterstützend zu agieren. Ein weiterer wesentlicher Aufgabenbereich dieser Einrichtung ist die Erleichterung der Umsetzung gesetzlicher Rahmenbedingungen. In diesem Zuge müssen idealerweise bau-, sozial-, arbeits- und sozialrechtliche Ausnahmebedingungen geschaffen werden, die im Sinne der Betreiber und des Gesamtprojekts den Start erleichtern. In dieser wäre diese Plattform auch Vermittler zwischen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Realisierbarkeit.

Auf dieser Basis kann die Erdgeschoß-Plattform zu einer wichtigen Realisierungsstelle für soziale Strukturmaßnahmen, wirtschaftliche Belebung und kulturelle Aktivitäten heranwachsen, die es ermöglichen den Bereich der Erdgeschoß-Zonen intensiv zu beeinflussen, nachhaltig zu aktivieren und deutlich wahrnehmbar als wichtigen Teil einer städtischen Struktur erlebbar zu machen.

KATHARINA KIRSCH-SORIANO DA SILVA

& MICHAELA REBEL-BURGET

Transformation und Migration in der Sechshäuser Straße

Einleitung

Geschäftsstraßen im dicht besiedelten Gründerzeitgebiet Wiens befinden sich im Wandel und werfen damit neue Fragestellungen auf. Am Beispiel der Sechshäuser Straße im 15. Wiener Gemeindebezirk sollen Veränderungen über mehrere Jahre hinweg dargestellt werden. Anhand der Tätigkeit der seit 1982 vor Ort aktiven Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 14. und 15. Bezirk kann zudem ein Blick auf mögliche Handlungsansätze im Umgang mit den vielfältigen Herausforderungen geworfen werden.

Veränderungen und Kontinuitäten in der Nutzungsstruktur der Erdgeschoßlokale

Im aktuellen Erscheinungsbild der Sechshäuser Straße stechen insbesondere in Gürtelnähe einige Spiel- und Wettlokale sowie als sogenannte „Studios“ titulierte Prostitutionslokale ins Auge. Sie scheinen die Transformation der Straße in gewisser Weise zu versinnbildlichen und sind immer wieder auch Anlass für Ärgernisse bei BewohnerInnen und anderen Geschäftstreibenden. Es lohnt sich allerdings, einen genaueren Blick auf die Veränderungen und Kontinuitäten in der Nutzungsstruktur der Erdgeschoßlokale zu werfen. Zwei im Rahmen von Studien der Gebietsbetreuung durchgeführte Bestandsaufnahmen aus den Jahren 1998 und 2010 liefern dafür reichhaltiges Datenmaterial und ermöglichen einen Vergleich der vorgefundenen Situationen im Abstand von gut einem Jahrzehnt.

Die erste auffallende Beobachtung ist dabei eine hohe Fluktuation der Lokalnutzungen in nur 12 Jahren. Lediglich circa 28 % der Lokale aus dem Jahr 1998 waren auch im Jahr 2010 noch in der Sechshäuser Straße anzutreffen. Bei den beständigsten Lokalnutzungen handelt es sich in erster Linie um

etablierte Gastronomiebetriebe wie Restaurants und Cafés, NahversorgerInnen wie Apotheken oder Tabak-Trafiken und DienstleisterInnen wie OptikerInnen, Friseurstudios oder Installateure. Darüber hinaus hielten sich auch spezialisierte und traditionsreiche Lokale wie die Süßwaren- und Tortendekorfabrik SÜWAG, die Tanzschule Demel oder der Messerkönig an ihrem Standort.

Die überwiegende Mehrheit der Lokale verfügte 2010 jedoch über andere NutzerInnen als 1998. Ein Blick auf den Branchenmix zeigt, dass sich im vergangenen Jahrzehnt der Schwerpunkt der Nutzungen vom Handel hin zu gewerblichen Betrieben etwas verschoben hat. Unter den neu hinzugekommenen Nutzungen finden sich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, einige von MigrantInnen betriebene Gastronomiebetriebe und Lebensmittelgeschäfte, aber auch große Ketten und Supermärkte. Zahlreiche, überwiegend von MigrantInnen geführte Groß- und Einzelhandelsgeschäfte für Mode, Textil und Kleidung haben sich ebenfalls neu angesiedelt.

Die Anzahl der Spiel- und Wettlokale sowie der Studios hat sich im verglichenen Zeitraum hingegen – entgegen der subjektiv häufig geäußerten Wahrnehmung – nur geringfügig um jeweils 1 oder 2 Lokale erhöht und ist prozentuell noch immer von sehr geringer Ausprägung. Dominant für das Straßenbild erscheinen diese wohl vor allem deshalb, da sie im vorderen Bereich der Straße konzentriert sind und durch ihre Verschllossenheit zum Straßenraum eine abweisende und wenig attraktive optische Wirkung für PassantInnen ausüben.

Was die Lokalgröße betrifft, zeigt sich innerhalb der verglichenen Stichprobe rund die Hälfte der Lokale unverändert, circa ein Viertel wurde vergrößert, etwa ein Viertel verkleinert. Der bauliche Zustand hat sich zwischen 1998 und 2010 tendenziell verbessert. Vor

allem leer stehende Lokale weisen im Schnitt einen etwas schlechteren baulichen Zustand auf. Gerade die Leerstellungen sind im Vergleichszeitraum allerdings auffallend zurückgegangen und haben sich von 27% der bestehenden Lokale im Jahr 1998 auf 10–12 % im Jahr 2010 mehr als halbiert. Der Leerstand in der Sechshäuser Straße liegt damit nur mehr knapp über dem wienweiten Durchschnitt von 7 %.

Aus dem Vergleich der Studien wird ersichtlich, dass der wahrgenommene Wandel der Straße, der mit einem Verschwinden von gewissen Nahversorgungsbetrieben wie Bäckerei oder Fleisshauer und dem zunehmenden Leerstand von Erdgeschoßlokalen verbunden ist, eigentlich bereits zu einem früheren

Mongolei und China befragt werden, die bereits jeweils zwischen 5 und 36 Jahren in Österreich lebten.

Eine Gegenüberstellung der österreichischen und der migrantischen Befragten zeigt, dass die betrachteten österreichischen Geschäfte großteils dem Gewerbe und Handel zuzuordnen sind, die migrantischen Geschäfte der Gastronomie. Die österreichischen Lokale sind ihrer Fläche nach im Schnitt fast doppelt so groß wie die von MigrantInnen betriebenen Lokale.

Bei den befragten österreichischen Geschäftstreibenden handelt es sich häufig um traditionelle, lange bestehende Betriebe (im Schnitt seit 1972), die migrantischen Geschäfte bestehen erst kürzer (im Schnitt seit 2004). Auffallend sind unterschiedliche Wahrnehmungen bei der Bewertung der Straße sowie der wirtschaftlichen Situation des eigenen Geschäfts. Unter den migrantischen Befragten ist eine größere Zufriedenheit und ein positiverer Blick auf die zukünftige Entwicklung der Sechshäuser Straße vorherrschend.

Positiv hervorgehoben wurde bei den Gesprächen im Jahr 2010 vor allem die gute Verkehrslage, insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sowie das architektonische Erscheinungsbild der Straße. In der Sechshäuser Straße existieren bis heute wenige Filialen größerer Ketten und viele Klein- und Familienbetriebe, die hauptsächlich der Nahversorgung für KundInnen aus dem Grätzeldienen und deren BetreiberInnen häufig ebenfalls im 15. Bezirk wohnhaft sind. Auf diese Weise entsteht ein ortsspezifisches und lokal verankertes Angebot und Flair, das auch Potenziale für die Zukunft bieten könnte.

Impulse für attraktivere Angebote, Gestaltungen und Aufenthaltsqualitäten – Mitreden und Mitgestalten

Um Impulse für die Stärkung und Aufwertung der Sechshäuser Straße zu setzen, hat die Gebietsbetreuung in den vergangenen Jahren vielfältige Projekte entwickelt und begleitet. Sie sollen beispielhaft mögliche Handlungsansätze im Bereich der lokalen Ökonomien und Erdgeschoßzonen aufzeigen.

Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses wurde unter Einbeziehung von AnrainerInnen ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum zwischen Gürtel und Stiebergasse erarbeitet und 2009 umgesetzt. Dabei entstanden Begrünungen des Straßenzugs sowie eine höhere Nutzungsqualität für FußgängerInnen durch Gehsteigverbreiterungen, Verkehrsberuhigungen, neue Ampelregelungen und Übergänge und optimierte Beleuchtung.

HauseigentümerInnen und LokaltreiberInnen finden in der Gebietsbetreuung zudem kontinuierlich Unterstützung und Beratung zu baulichen

Durch die unterschiedliche Herkunft der Geschäftstreibenden treffen auch unterschiedliche Kulturen aufeinander und es gilt, gegenseitige Vorurteile abzubauen und die bestehende Internationalität als Charakteristikum und Stärke der Sechshäuser Straße zu verstehen.

Zeitpunkt eingesetzt hat – etwa Ende der 1980er und Anfang der 1990er-Jahre – während im letzten Jahrzehnt zwar Veränderungen stattgefunden haben, die u. a. auch auf Veränderungen der Bevölkerungsstruktur im Umfeld zurückzuführen sind, aber durchaus auch positive Trends in der Entwicklung Sechshäuser Straße festzustellen sind.

Wahrnehmungen und Identifikationen seitens der LokaltreiberInnen

Bei beiden Studien wurden auch Befragungen der LokaltreiberInnen durchgeführt, um einen Einblick in deren Einschätzung in Bezug auf das eigene Lokal und auf die Sechshäuser Straße insgesamt zu erhalten. Auffallend ist, dass sich die getroffenen Aussagen aus beiden Jahren stark ähneln. Sie weisen auf die sozioökonomische Struktur der Bevölkerung und die niedrige Kaufkraft hin, teilweise auch auf den hohen Anteil an AusländerInnen und MigrantInnen, auf erhöhten Leerstand und geringe Vielfalt in Bezug auf die bestehenden Angebote, sowie auf mangelnde Stellplätze in der Straße.

2010 wurden auch gezielt migrantische LokaltreiberInnen in die Studie einbezogen. Neben 20 ÖsterreicherInnen konnten so insgesamt 10 GesprächspartnerInnen aus der Türkei, aus Ungarn, Serbien, Bulgarien, Deutschland, Afghanistan, der

Verbesserungen, gestalterischen Maßnahmen und finanziellen Förderungen. Gerade die in den Befragungen aufgezeigte strukturelle Ungleichheit zwischen österreichischen und migrantischen Geschäftstreibenden, die an Geschäftsgröße und Miethöhe sichtbar wird, würde jedoch ganz gezielte finanzielle Förderungen für migrantische Zielgruppen erfordern.

Vor einigen Jahren wurde – gemeinsam mit dem Bezirk – das Projekt „Kunst am Grund“ ins Leben gerufen, das leer stehende Lokale als Möglichkeitsräume interpretiert und deren Bespielung durch Kunst- und Kulturinitiativen zum Ziel hat. Gleichzeitig soll so auch ein Beitrag zur Belebung der Straße und des Stadtteils geleistet werden.

Zwischen 2010 und 2011 entstand das Filmprojekt „6x6“, das Kurzporträts von ausgewählten Geschäftstreibenden der Sechshäuser Straße zeigt und deren Vernetzung untereinander thematisiert.

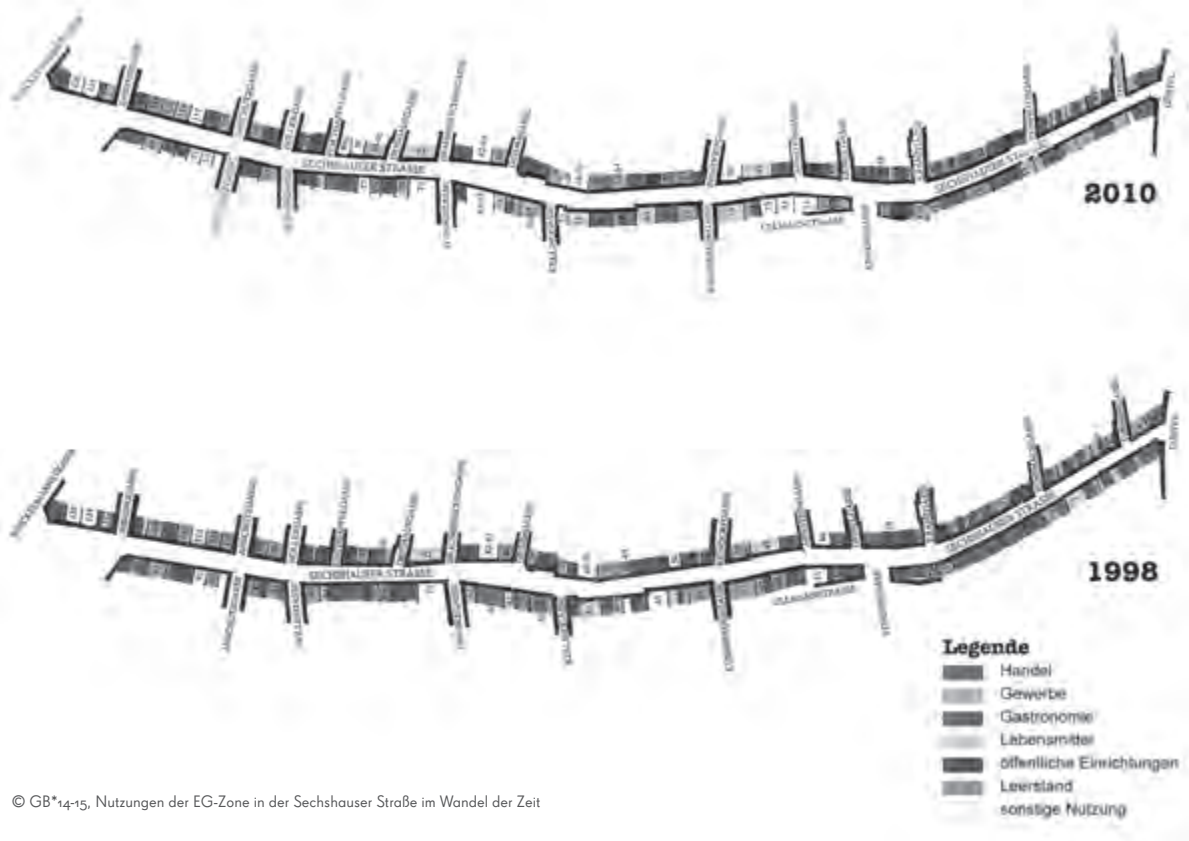
2011 dienten diverse Vernetzungstreffen außerdem dazu, dem Erfahrungsaustausch und der Entwicklung von gemeinsamen Ideen Raum zu geben. Durch die unterschiedliche Herkunft der Geschäftstreibenden treffen dabei auch unterschiedliche Kulturen aufeinander und es gilt, gegenseitige Vorurteile abzubauen und die bestehende Internationalität als Charakteristikum und Stärke der Sechshäuser Straße zu verstehen. Gerade in der positiveren Sicht der migrantischen LokalbetreiberInnen auf die Straße kann ein Potenzial liegen, wenn es gelingt, auch diese verstärkt einzubinden.



© GB*14-15, Sechshäuser Straße



© GB*14-15, Sechshäuser Straße 1990



© GB*14-15, Nutzungen der EG-Zone in der Sechshäuser Straße im Wandel der Zeit

JAKOB DUNKL

Die neue Beletage!

Entwickeln wir eine andere Mobilität, und wir werden lebendige Erdgeschoßzonen erhalten!

Versetzen wir uns ins Jahr 2030. „Benutzen statt Besitzen“ lautet jene Zauberformel, welche plötzlich tiefgreifende Veränderungen möglich machte. Ausgelöst durch Weltwirtschaftskrisen und der damit zusammenhängenden Skepsis gegenüber jeder Art von langfristigen Finanzierungen begann der Trend zunächst beim Wohnraum: das starke Begehren nach Unabhängigkeit und finanzieller Handlungsfreiheit löste das Streben nach persönlichem Besitz in Form von Eigenheim oder Eigentumswohnung ab. Miete als anzustrebender Wohntraum wurde relativ unerwartet „total cool“. Ob Wohnung oder Smartphone – persönliches Eigentum war plötzlich mehr so eine altmodische Sache der Nachkriegsgeneration ...

Tja – und endlich war es dann auch beim Auto so weit! Die Jungen leiteten den Trend ein, dem sich die Junggebliebenen nicht entziehen konnten: das Privatauto war endlich und entgültig out. Wozu noch der Stress mit dem eigenen Pkw, dessen Besitz laufend aufwendiger wurde, dessen Unterbringung sich ständig verteuerte? Wer sich fortbewegen will, vertraut heute dem bestens eingespielten Netzwerk aus U-Bahnen, E-Bussen sowie den hochmodernen ultra-ULFs, einstmals Straßenbahnen genannt. Fahrräder und E-Bikes erleben einen nie dagewesenen Boom. Für Sonderbedarf ergänzen Elektrische Carsharing-Fahrzeuge das urbane Mobilitätskonzept – sie werden kurzfristig bei Bedarf benutzt, wozu sollte man sie besitzen wollen? Vorbestellen ist nicht nötig, das Smartphone zeigt freie Fahrzeuge in der Umgebung an. Weil sie im Gegensatz zum Nulltarif auf Öffis jedoch zu bezahlen sind und infolge der konsequenten Bevorrangung des öffentlichen Verkehrs grundsätzlich langsamer vorwärts kommen, werden die Nutzer der individuellen Fahrzeuge milde belächelt und bleiben eine eher kleine Randerscheinung. „Langsam

und einsam“ reimen die Kids am Straßenrand.

An dieser Stelle sei vermerkt, dass der Individualverkehr rund um 2011 nicht nur eine ungeheure Belastung durch die bewegten Fahrzeuge darstellte – großen Anteil an der Problematik der unattraktiven Erdgeschoßzonen trug ja der ruhende Verkehr. Völlig unterschätzt war damals die ungeheure Verschwendung öffentlichen Raums durch sinnlos herumstehendes Blech. Wer könnte es aus heutiger Sicht als effizient betrachten, Gegenstände anzuschaffen, die den weitaus größten Teil ihrer Zeit ungenutzt herumstehen? Damals war es noch normal, eine sinnvolle Nutzung des Straßenraums war allerdings nicht denkbar.

Als zahllos herumfahrende und im öffentlichen Raum parkende Individualfahrzeuge also endlich Vergangenheit sind, nun im Jahre 2030 haben wir ein neues, aber vergleichsweise schönes Problem mit unseren Erdgeschoßzonen: Es gibt viel zu wenig freie Flächen! Wie schaut es denn überhaupt aus, das wiederbelebte „EG 2.o“? Seit die Stadt Wien die Indoorspielflächen im EG im engen Netz über die Stadt gesetzlich fixiert hat (ähnlich der Verteilung von Kinderspielplätzen), ist die dichte Stadt besonders für junge Familien wieder interessant geworden. Dachterrassenwohnung oder Erdgeschoß lautet nun die Devise. Dazwischen ist es eigentlich langweilig. Der lebendige Straßenraum mit schattenspendenden Bäumen, Spielgeräten, Seniorentreffs, Bocciabahnen, Sitzbänken und sonstigen Freiluftangeboten vor der Haustüre zieht die Menschen magnetisch an. Pendler, die weit hinaus aufs fade Land fahren müssen, werden bedauert. Wozu auch noch – wenn Urbanität und Erholung so eng miteinander verknüpft sind? Büros, Wohnungen, Ateliers, Nahversorger bieten dem Flanierenden wieder ein lebendiges Bild auf Augenhöhe. Besonders hip ist nun der ehemals laute, stinkende Gürtel: Leben

am „Grüngürtel“, wie er nun nicht ohne Ironie heißt.

Ach ja – die unterirdischen Pkw-Stellplätze. Gar nicht so schlecht, dass es diese Kubaturen noch gibt. Die Keller waren ohnehin immer zu klein. Und wir finden dort einen letzten Überlebenden des „Benutzen statt Besitzen“-Trends, der sich entgegen aller Prognosen bis ins Jahr 2030 gehalten hat: das Rad – völlig anachronistisch überwiegend im Privateigentum, welches nun in aufgemotzten, ehemaligen Tiefgaragen gehegt, gepflegt und elektrisch aufgeladen wird!

Ich werde meine Frau überreden, eine dieser grauenhaften Garagen in der Erdgeschoßzone zu kaufen – pardon zu mieten, bevor es im Erdgeschoß so richtig teuer wird, also bevor die neue BELETAGE entdeckt wird.

Ich werde meine Frau überreden, eine dieser grauenhaften Garagen in der Erdgeschoßzone zu kaufen – pardon zu mieten, bevor es im Erdgeschoß so richtig teuer wird, also bevor die neue BELETAGE entdeckt wird. Und 2030 bauen wir uns dort eine spannende Seniorenwohnung ein. Mit offener Küche gleich hinter der großzügigen Verglasung, die wir statt des tristen Garagentors eingesetzt haben. So sparen wir uns den Fernseher oder wie das Ding dann heißt. Oder wir setzen uns gleich raus in den neuen öffentlichen Raum. Die Winter sind ja ohnehin recht kurz mittlerweile ... Und den Kids, die bei uns vorbeischauen, erzählen wir von Wien im Jahr 2011. Sie werden's uns nicht glauben!



© Jakob Dunkl

MAJA LORBEK

Reglementierung und Aneignung

Das Erdgeschoß endet nicht abrupt an der Außenmauer. Die Baulinie markiert zwar rechtlich die Grenze zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Fläche. In der realen Wahrnehmung endet die Erdgeschoßzone jedoch nicht so klar und eindeutig. In der Empfindung der Passanten ist der Straßenraum ein, wenn auch flüchtiges, wahrgenommenes räumliches Kontinuum.

Der österreichische Begriff Gehsteig verweist auf die Mobilität, der deutsche Bürgersteig hingegen auf die politische Dimension der Stadt.

Ein erweitertes Erdgeschoß in der Stadt, der Gehsteig und die Straße, in der Amtssprache Verkehrsfläche: sind streng reglementiert. Die Gesetze regeln die Errichtung von Gehsteigen (Gehsteigverpflichtung), die kommerzielle Nutzung (Gebrauchsabgaben) von Straßen und Gehsteigen, die Benutzung von Verkehrsflächen (Straßenverkehrsordnung), die Prostitution und nicht zuletzt die politischen Rechte (Versammlungsrecht). Auch der kulturelle Gebrauch – das Verhalten der BürgerInnen und der Gebrauch dieser Bereiche selbstformiert diesen Teil des Stadtraums. Das vorgegebene Verhalten für Menschen im Straßenraum, geregelt in der Straßenverkehrsordnung, ist die Bewegung. Automobile hingegen dürften zumindest früher lange und kostenlos abgestellt werden, jetzt unterliegt auch Parken diversen Bewilligungen und Abgaben. Alle anderen Nutzungen: der Gastgarten, die Baustelleneinrichtung, die Lagerfläche: sind bewilligungspflichtig und zeitlich begrenzt. In Wien ist, im direkten Vergleich mit Berlin oder Hamburg, die informelle räumliche Aneignung des Straßenraums,

bewusst oder ungewollt unbewilligt, eher selten. Das Recht auf Stadt, das in manchen deutschen Städten so selbstbewusst proklamiert und demonstriert wird, hat in Wien wenig Tradition. Die Überreglementierung und der vielfach konforme Gebrauch dieser Zone durch BürgerInnen verstärken den transitorischen, leeren, unattraktiven Charakter des Erdgeschoßraums.

Räumliche Aneignung findet dessen ungeachtet statt. Darunter verstehe ich alle nicht vorgesehenen, nicht behördlich genehmigten, tolerierten bzw. nicht sanktionierten Nutzungen.

Besichtigung und Interpretation

Bei mehreren, mehr oder weniger zufälligen Besichtigungstouren im 2. Bezirk, genau genommen in Stauer-, Karmeliter- und Volkertviertel, dokumentierte ich gesetzeskonforme, bewilligte Nutzungen und informelle Gebräuche des Erdgeschoßraums. Die Verwendung konnte anhand der vorgefundenen Gegenstände und auch durch Pflanzungen interpretiert werden. In einem zweiten Schritt wurden die beobachteten Nutzungen grob klassifiziert. Die Nutzungen entsprechen größtenteils dem gesetzlichen Reglement. Vorwiegend geht es um kommerzielle Nutzungen, vom Gastgarten bis hin zur Baustelle. Trotzdem konnten auch Praktiken, die als informelle Nutzung und räumliche Aneignung zu klassifizieren sind, ausgemacht werden. Auch die informelle Aneignung ist zuweilen gebunden an kommerzielle Interessen, zum Beispiel das Aufstellen von Informationstafeln und Waren vor dem Geschäft.

¹ Information über Schanigärten auf Homepage der Stadt Wien <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur/oeffentlicher-raum/schanigaerten.html>, abgerufen am 3.9.2011

Gastgärten

Die Gastgärten unterliegen architektonischer Begutachtung durch die Magistratsabteilung 19. Ihre zeitliche Nutzung ist ebenfalls geregelt.

Bewilligung: Schanigärten müssen von den Magistratischen Bezirksämtern (MBA) bewilligt werden. Im Zuge dessen begutachtet die MA 19 deren Lage, Größe und Gestaltung. Dabei werden Aspekte der Stadtgestaltung und die architektonische Wirkung im örtlichen Stadtbild beurteilt. Ziel ist, die Gestaltung der Schanigärten in ein architektonisch und künstlerisch ausgewogenes Verhältnis zur umgebenden Situation zu setzen und so in das örtliche Stadtbild einzuordnen. Visuelle Freiräume müssen neben den rein verkehrs- und sicherheitsbedingten Freiflächen erhalten bleiben, um ein „optisches Ausruhen“ zu ermöglichen.

Gestaltung: Für die Anordnung und Lage der Schanigärten sind einheitliche und klar lesbare Konzepte zu wählen. Damit kann der Eindruck von Unruhe durch übertriebene Lagevielfalt vermieden werden. Größe und Gestaltung eines Schanigartens sollen nicht nur auf das örtliche Stadtbild Bezug nehmen, sondern auch den spezifischen Charakter eines Lokals zum Ausdruck bringen.¹

Bei Gastgärten gibt es vier Typen:

1. frei aufgestellte Gastgärten (auf Platzerweiterungen)
2. eingegrenzte Gastgärten (durch Blumentröge, grüne Teppiche, auf Gehsteigen)
3. Plattform-Gastgärten mit Geländern (auf Gehsteigen)
4. Der vierte Typus sind einige, vor dem Lokal aufgestellte Tischgarnituren.

Der letzte Typus gehört vielfach in die Kategorie räumliche Aneignung. Vor dem Walfisch im Karmeliterviertel konnte eine Seltenheit – der Stehschanigarten – beobachtet werden. Wie gefordert von der Stadt Wien, sind der Stil des Lokals und dessen Publikum an der Gestaltung des Gastgartens mehr oder weniger erkennbar. Die nachbarschaftlichen Traditionslokale setzen auf Alltagsästhetik und Banalität. Die Lokale mit Ausrichtung auf spezifische Gäste hingegen auf Distinktion durch besondere Gestaltung. Mithin auch das Berlinerische Understatement – sitzen auf Bierkisten. Im Stuer- und Volkertviertel überwiegt die alltägliche Ästhetik, im Karmeliterviertel kann man die bürgerliche Aufwertung des Viertels auch anhand der Gastgartenmöblierung feststellen.

Informelle Gärten in Stuwerviertel

Allein in den meisten Straßen sind spezifisch für das Stuwerviertel, dadurch unterscheidet sich dieses Stadtquartier von den anderen Stadtteilen. Der Erdgeschoßraum im Stuwerviertel ist ähnlich unattraktiv wie in der restlichen Stadt. Die gepflanzten Bäume unterbrechen jedoch die Wüste im Erdgeschoß. Informelle Gärten im Stuwerviertel, die schon lange vor dem Hype des Guerilla Gardening entstanden sind, werden still und leise, weiterhin kultiviert.

Wie selbstverständlich werden viele der Baumringe bepflanzt. Kleine Zäune werden errichtet, um Hunde abzuhalten. Sogar eine selbstgezimmerte Parkbank gibt es. Die Motive sind unklar, darüber kann nur spekuliert werden.

Potenzial

Damit endet meine Beobachtung und Interpretation. Der Gebrauch des Erdgeschoßraums in der Zukunft ist ein Aushandlungsraum mit Potenzial, mit unentbehrlichen Toleranzen für Zwischennutzungen und räumliche Aneignung.



© lien.punkt

UDO W. HÄBERLIN

Das Leben im Erdgeschoß der Stadt im Wandel

Im urbanen Raum mit einer medienbestimmten Gesellschaft, die gleichzeitig mit einer Informations- und Reizflut zu kämpfen hat, bestehen im Erdgeschoß der Gebäude, ebenso wie in den öffentlichen Räumen, übereinstimmende Phänomene:

Die *Ökonomie der Aufmerksamkeit* – oder *sehen und gesehen werden* – wird zur tragenden Motivation, diese Zone im Erdgeschoß der Stadt zu beleben:

Während das Tiefgeschoß oft unsichtbar von der funktionalen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung geprägt ist und in den Obergeschoßen überwiegend gewohnt oder gearbeitet wird¹, spielt sich im ebenerdigen Erdgeschoß das pulsierende Leben ab. Hier liegt sowohl das heterogene System urbaner, öffentlicher Räume, der kulturelle Raum der Veranstaltungen, als auch der Konsumraum der Geschäfte, Galerien und Restaurants.

Die Augenhöhe in privaten und öffentlichen Räumen sowie die (potenzielle) niederschwellige Zugänglichkeit ist hier dieselbe. Frequenz und Leere, Abschließung und Offenheit sowie Mono- und Multifunktionalitäten werden zum Thema. **In der Wiener Öffentlichkeit nimmt die „In-Wert-Setzung“ der Erdgeschoßzone der Stadt, also sowohl der öffentlichen Räume als auch der privaten Erdgeschoße, stetig zu.** Das ist im Wesentlichen der anwachsenden Zahl der BewohnerInnen und der damit zunehmenden Nutzungsdichte zuzurechnen.

Auch das Gesehen werden sowie das Sehen und Erkennen wird in der Unübersichtlichkeit einer dichten Stadt von einer (neuen?) Qualität der Sichtbarkeit und der Übersichtlichkeit geprägt.

Wechselwirkung zwischen öffentlichen Räumen und den Erdgeschoßzonen im Gebäude

Diese beiden Gegensatzpaare des privaten und öffentlichen Raums verschwimmen nicht nur, sie haben auch zahlreiche Wechselwirkungen. Sie zeigen sich oft genug in einer zusammenhängenden Logik und als Synergien.

Die Erdgeschoß-Ebene dient der Kommunikation, der Begegnung und als Bühne einer anonymen Gesellschaft.²



© U. W. Häberlin

Bühnenfunktion im Erdgeschoß. Sie schafft eine Verbindung zwischen Gebäude und öffentlichem Raum.



© U. W. Häberlin

Vernagelte Schaufenster: Die Kunst im öffentlichen Raum zeigt das nicht existente Erdgeschoßlokal

¹ Übrigens: Gläserne Decken, die Einblicke in die Abwasserversorgung unter einem Platz bieten, oder die die Rechnungsabteilung über einem Ladenlokal zeigen, können die Erdgeschoßebene attraktiver machen.

² Häberlin, Udo: „Der öffentliche Raum als Bühne; PLÄDOYER FÜR EINE PLATTFORM DER AKTIVEN ZIVILGESELLSCHAFT – Öffentlichkeit im städtischen Raum; Wien 2002.

Die öffentlichen Räume repräsentieren, in Analogie zu den Schaufenstern in Gebäuden, die Offenheit einer Stadt und besitzen soziale Kommunikationsfunktionen für die unterschiedlichsten Teile der Gesellschaft.

Auch Ein- und Ausblicke zählen zur nonverbalen Kommunikation. Manchmal jedoch vergessen dies die Architekten und planen statt „dem Schaufenster“ (und sei es nur der repräsentative Eingang) des Gebäudes eine *Rückseite mit Kellerfunktionen*. D. h. Müllräume und (Tief-)Garagen versperren die *potenzielle Transparenz* der Gebäude. Der Sozialraum im Gebäude ist als solcher kaum sichtbar und die Kommunikation mit dem Sozialraum der Stadt ist versperrt.³

An dieser Stelle sei an das eingangs erwähnte Bedürfnis von Aufmerksamkeit erinnert.

Auch die „Verwertungslogik“, räumliche Flexibilität oder juristische Zuschreibung werden in aktuellen Stadtdiskursen kritisiert und strapaziert.

Ein weiteres Phänomen, das der sogenannten *social eyes*, kommt hinzu: Strukturelle Umbrüche, Disorder-Phänomene gepaart mit Entleerung von (Stadt-)Räumen gehen mit dieser Entwicklung in der Erdgeschoßzone einher.⁴ Je stärker monofunktionale Wohnnutzungen überwiegen oder Garageneinfahrten die Gehwegrelationen dominieren, umso weniger attraktiv sind hier die öffentlichen Räume und umso weniger ist generell in dieser Erdgeschoßzone los. Dies belebt also weder die Erdgeschoßzone des Gebäudes als auch die der Stadt!

Dies hat Konsequenzen auf ein immer negativeres Erleben beim subjektiven Sicherheitsempfinden, und dies wiederum ist verknüpft mit einem negativen Effekt, dass immer mehr Menschen den öffentlichen Raum (nachts) meiden.⁵ Ein Forschungsprojekt zu platzbezogenen physischen und sozialen Verunsicherungsphänomenen wird noch im November 2011 in der MA 18 abgeschlossen.

Kein Wunder, dass für das Erdgeschoß der Stadt derzeit diverse neue Konzepte, z. B. das *Wiener Leitbild für den öffentlichen Raum*⁶ ein Pilotpark in jedem Bezirk und Strategien hinsichtlich einer sozialraumbasierten Planung⁸ ausgearbeitet werden.

Auch die Zählung von (FußgängerInnen-)Frequenzen in den unterschiedlichen Standorthierarchien, die Aufmerksamkeitsökonomi⁹ generell sowie Management- und Bewirtschaftungsideen¹⁰ werden diskutiert. In der City wird sogar ein „Belastungsmanagement“ durch Großevents¹¹ überlegt.

Doch im gesellschaftlichen Wandel wie Individualisierung, Singularisierung, Kommerzialisierung inbegriffen ist auch, dass die Nutzungsansprüche an die Räume umfassender werden. Sie sollen flexibler, vielfältiger und „effektiver“ sein. Die kurzen Wege und die (infrastrukturelle) Dichte verschaffen dem Raum (potenziell) eine urbane Funktion und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit, die zeitaufwendige Mobilität verhindern hilft.

Dies ist eine Besonderheit des Wiener Stadtraums. Hier ist die gewachsene Gründerzeitstruktur und das Netz der ÖV-Erschließung groß. Durch die vielen funktionelle Knoten in diesem Netz ist die Anzahl und der Wert von attraktiven Orten hoch. Diese Struktur bietet urbane Voraussetzungen, die die Stadtqualität insgesamt mit Hilfe dieser Nutzungspotenziale erhöhen können.

Ein Schlüssel für diesen harten Standortvorteil können die weichen, sozialen und kulturellen Aneignungen sein. Sie küssen den Container-raum wach und befüllen ihn mit Leben. Der Sozialraum Stadt vermehrt sich.

Die „Mantelbevölkerung“, also ein Einzugsradius einer Wohnbevölkerung, die diesen Raum funktional (sozial) nützt, ist das einzige „harte“ Kriterium von potenzieller Urbanität. Sie bildet eine kritische Masse zur Nutzungs- bzw. Standortqualität, während auf den Plätzen und in den Parks der Stadt die „weichen“ Faktoren des Lebens und der sozialen Kommunikation ebenso wichtig sind. Für diesen sozialen Fall sind die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten der Anlagen für die Planungskonzepte entscheidend. Sie werden derzeit in einer Modernisierungswelle (50-Orte Programm) verbessert.

Auf Bahnhöfen und in Passagen finden schon widersprüchlichere Nutzungsabwägungen, wie die Unterscheidung zwischen Kunden und sonstigen BürgerInnen, statt.¹²

³ Oft geht dies mit einem Schaufenster im Dachgeschoß einher, welches jedoch nur eine Aussicht auf die Stadt gibt. Dies bedeutet eine einseitige Kommunikation, und der Dialog mit der Stadt und umgekehrt wird geopfert.

⁴ Neu ist die Herausforderung durch: Verdrängung der Alteingesessenen, die selbst eine sozial ausgerichtete Wiener Politik nicht immer abfangen kann. Vgl. auch: Niederer Stadtadel, Falter 33/2008 vom 13.8.2008

⁵ Es lässt sich diese Logik weiterspinnen: Je mehr Menschen diese Räume meiden, umso mehr tendieren sie dazu, mit einem „Tunnelblick“ die Stadt zu erleben und urbane Verunsicherungen nicht kennenzulernen. Daher können diese Menschen kein adäquates Risiko-Abschätzungsverhalten erlernen oder updaten, und somit wiederum entsteht der Trieb, sich mit dem Auto einzukapseln. Das bedeutet wiederum, dass diese Kapseln zur Bewegung durch eine (unbekannte) Urbanität auch geparkt und in der Wohnumgebung abgestellt werden müssen. Die Verunsicherungsphänomene reichen von der urbanen Stadtfurcht bis zum städtische Angstraum (siehe: www.derive.at, Heft 16/12 Besprechung „Großstadtängste“).

⁶ Magistrat der Stadt Wien (Hg.): Werkstattbericht Nr. 98 „freiraum stadtraum wien“ und Nr. 110 „Planungsgrundlagen für Meidling“

⁷ Siehe Regierungsprogramm „Gemeinsame Wege für Wien“ vom November 2010 der rot-grünen Koalition.

⁸ Hierzu wurde in der MA 18 die neue Stabsstelle „Öffentlicher Raum, soziale Prozesse und Maßnahmenentwicklung“ eingerichtet. Damit reagiert die Stadtplanung und -entwicklung auf den gesellschaftlichen Wertewandel mit sozialräumlichen Betrachtungsweisen (Sozialraumanalysen) in der Stadtforschung und strategischen Planung.

⁹ Christa Kamleithner; Udo Häberlin „Zur urbanen Ökonomie der Aufmerksamkeit“; Georg Franck im Interview; In: Der Standard, Album, 4. Juni 2005, 4-5 http://www.iemar.tuwien.ac.at/publications/Franck_2002c1_aufmerk_de.pdf

¹⁰ MA 19, Gestaltung Öffentlicher Raum: „Bewirtschaftungskonzept für Fußgängerzonen Wien City“ (auch Favoritenstraße); sowie Udo W. Häberlin: „Vom Vermarkten hin zum Nutzbarmachen? – Die Dimensionen der Bewirtschaftung des öffentlichen Raums“

<http://www.foruml.at/zollausgaben/zoll14>

¹¹ MA 19; Zielgebiet City: „Belastungsmanagement von Großevents in der City“, Wien 2010

¹² Private Sicherheitsdienste „regulieren“ nach dieser Logik entsprechend die Menschen und setzen die mehr oder weniger strenge Hausordnung durch.

Eine klare Unterscheidung zwischen öffentlich und privat im Raum ist nicht mehr eindeutig möglich. Allein schon wegen den großen gegenseitigen Wechselwirkungen „überschneiden“ sich die Territorien. Die Grenzen sind längst verschwommen.

Effiziente Bürohochhäuser leisten sich im Erdgeschoß oft eine „Indoor-Piazza“ mit Fikus-Hainen und z.T. Wasser-Oasen.¹³

Ansonsten ist die Wechselwirkung zwischen öffentlicher Domäne und privatem Territorium dergestalt, dass die Erdgeschoße in Summe die öffentlichen Räume mitprägen. Sie sind die Kulisse der Bühne der Gesellschaft für einen alltäglichen oder besonderen Auftritt. Die urbane Plattform wird sozial und funktional belebt von den zahlreichen Türen der Geschäfte, Häuser und Durchgänge. Diese Attraktoren werden nun wieder verstärkt im Städtebau zur Stadtentwicklung eingesetzt.¹⁵

DAS SCHAUFENSTER IN SEINER SCHLÜSSELROLLE

Das Schaufenster bietet einen Schlüssel, um eine „geschützte“ Bühne in der Aufmerksamkeitsökonomie als Attraktor und Werbefläche zu erschließen. Dies haben nicht nur Galerien bereits erkannt. Auf dieser Bühne findet die „urbane Ambivalenz“ zwischen physischer Nähe und sozialer Distanz, die in öffentlichen Räumen Spannung erzeugt, ebenso statt, jedoch „indoor“ und somit „behütet“. Kaffeehäuser und Restaurants, zunehmend aber auch kreative Dienstleister kultureller Milieus entdecken diese Qualität (wieder). **So stellen beispielsweise die Schönbrunner oder Gumpendorfer Straße einen strukturräumlichen Wandel dar, der auch die milieuspezifische Wohnbevölkerung umfasst.** Für den öffentlichen Raum sind die Erdgeschoße in erster Linie Indikator der Standortqualität in der urbanen, sozialräumlichen Topografie, in zweiter Linie Potenziale, die sie zusätzlich beleben.

Für die Erdgeschoßlokale sind die öffentlichen Räume potenzielle Ausweichflächen für temporäre, nach außen verlagerte Nutzungen. Was bei schönem Wetter eine hohe Qualität in der engen Stadt, die wieder mehr und mehr geschätzt wird, haben kann!

Doch nicht immer sind diese Potenziale genützt¹⁶ oder geschätzt. Der Leerstand an Erdgeschoßlokalen verrät die Strukturfrage der ökonomischen Nutzungsbedingungen der Räume, denen oft auch spekulative Profitsprüche zugrunde gelegt werden.

Auch die Stadterneuerung und -sanierung versucht gegen die Mechanismen von Entleerung und Leerstand anzugehen. Komplexe Prozesse von sozialräumlicher Peripherisierung, Marginalisierung, urbaner Zentralisierung, aber auch sozioökonomischer territorialer Segregierung können hier zugrunde liegen¹⁷. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen Belebung und Aufwertung (des einen wie des anderen), die u. a. durch sozialraumorientierte Untersuchungen analysiert werden können.

Bei allen Gemeinsamkeiten von öffentlichen Räumen und der Erdgeschoßzonen sind die Herausforderungen und Strategien zur Verbesserung zu unterscheiden.

HERAUSFORDERUNG FÜR ERDGESCHOSSAKTIVIERUNGEN

Während die öffentlichen Räume quasi (noch?) von der öffentlichen Hand modernisiert werden, haben einige private Betreiber die Erdgeschoße – kurzfristig – aufgegeben. Hierbei sind die Stadtteile besonders durch ungleiche Segregationstendenzen zu unterscheiden. Denn in „boomenden“ Vierteln sind die einzelnen Lokale nicht so relevant wie in stagnierenden. Die Segregationstendenzen werden dann problematisch, wenn es zu länger anhaltenden Phasen eines „Investitionsstillstandes“ kommt. Diese kann bis zur „Entleerung“ der Erdgeschoßlokale, aber auch Ausdünnung der Bewohnerschaft führen. Hier sichern beispielsweise vor allem die eher stigmatisierten, vorwiegend türkischen „Ausländer“ jene Viertel. Denn mit den ökonomischen Rahmenbedingungen von Familienbetrieben wird das Erhalten von Ladenlokalen möglich. Somit sind eher monofunktionale Wohngebiete, aber auch gründerzeitliche Stadträume ohne multi-migrantischen Hintergrund, herausgefordert, wenn in peripheren Räumen Investoren fehlen.

HERAUSFORDERUNG IM SOZIALRAUM STADT

Bei Maßnahmen sind auf der einen Seite **Interventionszonen mit pilohthaften Impulsen für die Aktivierung der Erdgeschoßzonen nötig, um wichtiges Know-how zu bilden**, auf der anderen Seite erfordert die Bündelung von besonderen Kräften ein Abzug von diesen aus anderen Gebiete¹⁸. Je mehr Intervention oder Kapital seitens der Verwaltung an einem Ort konzentriert wird, umso mehr kann dieses Potenzial an einer anderen Stelle im Stadtraum fehlen. Solch ein Verlust ist nur an überragenden Stellen im Stadtraum nicht bemerkbar.

¹⁸ Dieser Effekt zeichnet sich auch bei größeren, neuen Entwicklungsgebieten ab, da die an sich positive Säule der „sozialen Nachhaltigkeit“ die derzeit eine starke Konzentration ausbildet.

¹⁹ Siehe: Stadt Wien: Werkstattbericht Nr. 110; Planungsgrundlagen für Meidling, sowie Udo Häberlin; Elisabeth Irschik; Astrid Konrad: Planungsgrundlagen für Meidling – Geschäftsstraßen- und Sozialraumanalysen, in: Beiträge zur Stadtentwicklung, Wien 2010

²⁰ „Kunst macht Stadt?!“; Kunst macht Stadt: Vier Fallstudien zur Interaktion von Kunst und Stadtquartier. Vs Verlag; Wien 2007

²¹ Vgl. Stadt Wien: Werkstattbericht Nr. 110; Planungsgrundlagen für Meidling, Wien 2010.



© U. W. Häberlin

Der angeeignete öffentliche Raum ist lebenswert.



© U. W. Häberlin

Die Schmökerkiste lädt zum Verweilen ein.



© U. W. Häberlin

Die architektonische Gestaltung der Erdgeschoßzone trägt zur Urbanität bei.

MASSNAHMENHINWEIS FÜR DIE VERWALTUNG

Für die Stadtentwicklung/-planung ebenso wie die Stadterneuerung oder -sanierung sind Steuerungsansätze und Wirkungsweisen interessant, die zur *sozialraumorientierten Arbeitsweise* zählen. Aufbauend auf sogenannte Sozialraumanalysen¹⁹, sind Institutionen der aktivierenden Gemeinwesenarbeit wie die *Lokale Agenda 21+* oder die *Gebietsbetreuung* attraktiv, die Erfahrungswerte beispielsweise mit sozialräumlichen Interaktionen sammeln.

So können besonders die systemischen Wechselwirkungen zwischen

- der „Sättigung“ städtischen Räume und
- kulturellen Initiativen (Projekt- bzw. Stadtteilebene)

deutlich werden, um sie gegebenenfalls zu stärken. Künftig sollten in Wien stärker Prozesse favorisiert werden, die wesentlich beim Eruiere von Potenzialen helfen. Dies könnten beispielsweise Interventionen von „new public genre art“ sein, bei denen Ressourcen der Umgebung für Aufwertungsimpulse nutzbar werden²⁰ bzw. die Potenziale aktivieren. Auch „cultur studies“ könnten öfters betrieben werden und zur Stadt(teil)entwicklung eingesetzt werden.

Die derzeit auch in der Inneren Mariahilfer Straße angewandte Methode der Sozialraumanalyse und Geschäftsstraßenanalyse sollte auch weiterhin bei vergleichbaren Planungsvorhaben eingesetzt werden, nicht zuletzt um die Funktionen der Erdgeschoßzonen besser zu verstehen.

Als Beitrag dazu entsteht gerade als Hilfestellung eine generelle Darstellung eines idealtypischen Analyseprozesses im Vorfeld von Planungen öffentlicher Räume als Überblick und Wegweiser.

EINBLICK!

Wallensteinstraße



„Am schönsten sind die kleinen Geschäfte,
die haben Seele, das lebt, das ist echt!“



Das Untersuchungsgebiet im 20. Bezirk erstreckt sich beiderseits der äußeren Wallensteinstraße vom Wallensteinplatz bis zur Nordwestbahnstraße. Spätgründerzeitliche Baustruktur prägt das Viertel entlang der Wallensteinstraße. Rund um den Wallensteinplatz und Richtung Brigittaplatz markieren prächtige bürgerliche Geschäfts- und Wohnhäuser der Jahrhundertwende (meist noch in Privatbesitz) das Bezirkszentrum Brigittenau.

Dahinter liegen, in sehr dichter Bebauung, einfache Zinshäuser, von denen viele in jüngerer Vergangenheit parifiziert, saniert und ausgebaut wurden bzw. werden. Dazwischen eingestreut entstanden punktuell Nachkriegsbauten der 1960er- bis 80er-Jahre, meist im Wohnungseigentum. Nur sehr vereinzelt wurden neuere Wohnbauten gemeinnütziger Bauträger errichtet.

„Am Sachsenplatz ist es schön grün, eher verkehrsberuhigt. Hier ist es luftiger und weiter als in anderen Stadtvierteln.“

Die wichtigsten kommunikativen Freiräume des betrachteten Gebietes sind der als zentraler, urbaner Platz neu gestaltete Wallensteinplatz und der als grüner Park angelegte Sachsenplatz. Durch Alleen in der Dammstraße und am Ende der Wallensteinstraße sowie Gestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Nebenstraßen (Gehsteigvorziehungen, Fahrbahnaufdoppelungen

etc.) ist der Straßenraum trotz der allgegenwärtigen Stellplatzproblematik durchaus attraktiv. Die Nähe zum Augarten ist ein Standortvorteil. Die Wallensteinstraße ist auch eine wichtige Verkehrsstraße. Das verursacht, vor allem zum Donaukanal hin, Probleme in Hinblick auf das Funktionieren als Geschäftsstraße.

„Ich wohne gerne hier im Erdgeschoß. Ich hab genug Sonne, und jetzt im Sommer ist es angenehm kühl. Wenn ich will, kann ich mich in den Hof setzen. Der ist grün und schön ruhig.“

Eine überalterte alteingesessene Bewohner-schaft einerseits und eine stark migrantisch dominierte Wohnbevölkerung (vor allem aus der Türkei) prägen die Bewohnerstruktur. Das spiegelt sich soziokulturell und ökonomisch in der Geschäfts-

infrastruktur, in der Gastronomie bzw. in den Vereinslokalen wider. Punktuell in sanierten Häusern und rund um den Augarten ziehen zunehmend jüngere, einkommensstärkere Bewohnergruppen hinzu.

„Es ist schade, wenn in den Lokalen Geschäfte drinnen sind, die kein Mensch brauchen kann. Etwa die vielen Handy-Läden, die dauernd wechseln. Ich wünsche mir einfach mehr Läden, die man braucht. Die Buchhandlung hat leider zugemacht, die fehlt mir sehr.“

Die Wallensteinstraße war bis in die 70er-/80er-Jahre eine der bedeutenden überregionalen Geschäftsstraßen Wiens. Wie in anderen Einkaufsstraßen auch ging ihr Bedeutungsverlust einher mit geändertem Einkaufsverhalten, Strukturwandel und Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur (Überalterung, Migration, ...). Die Einkaufsstraße hat weniger mit Leerstand zu kämpfen als mit hoher

Fluktuation und der Zunahme von Billigläden. Traditionelle Geschäfte (Stichwort „Generationenwechsel“) und Filialisten als „Ankermieter“ gingen der Straße verloren. Handy-Shops und Wettlokale drängen nach. Entsprechend der migrantisch geprägten Wohnbevölkerung gibt es ein starkes Angebot an durchaus auch attraktiver migrantischer (überwiegend türkischer) Geschäftsinfrastruktur.

„Die Wallensteinstraße hat ganz unterschiedliche Bereiche. Hier in diesem Abschnitt werden die Menschen langsamer. Sie beginnen zu schlendern und schauen, was es hier so in den Geschäften gibt.“

Der Kernbereich der Einkaufsstraße reicht bis zur Rauscherstraße und setzt sich abgeschwächt in der Dammstraße fort. Die Erdgeschoßzone ist bis dort in erster Linie Geschäftszone mit großen Auslagen. Östlich davon, zur Nordwestbahnstraße hin auslaufend, prägen zwar ebenfalls gewerbliche Nutzungen die Erdgeschoße, allerdings ohne Schaufenster. In den Seitengassen überwiegt das

Wohnen im Erdgeschoß bzw. im Hochparterre der Bürgerhäuser (über meist ebenfalls betrieblich genutzten Souterrainlokalen). Das Spannungsfeld zwischen Einkaufsstraße und der Zone „eine Reihe dahinter“ war ein Grund für die Auswahl des Viertels. Die „Geschäftsstraße Wallensteinstraße“ zeigt in ihrem Verlauf sehr unterschiedliche Ausprägungen.

„Büros oder so wären im Erdgeschoß auch nicht schlecht, das geht aber wahrscheinlich in Richtung Gentrifizierung. Ich finde, der 20. muss ja nicht so aussehen wie der 2. Bezirk.“

Vom Augarten und dem 2. Bezirk ausstrahlend rückt auch dieser Teil Brigittenaus als attraktive Wohnlage zunehmend in den Fokus junger urbaner Bevölkerungsgruppen, was an Sanierungstätigkeit und Immobilienmarkt bereits ablesbar ist. Weitere

Impulse für die Wallensteinstraße sind aus der künftigen Stadtentwicklung am angrenzenden Nordwestbahnhofareal zu erwarten, durch die das Gebiet ein Hinterland und Anbindung an die donauseitigen Bezirksteile bekommen wird.



„Die Wallensteinstraße wäre viel lebendiger, wenn da weniger Autos fahren würden, wenn der Verkehr langsamer wäre und es mehr Cafés mit Schanigarten gäbe. Breitere Gehsteige wären gut, damit die Straße wieder zum Flanieren einlädt.“



„Leider gibt es auch miese Geschäfte hier. Wann ist ein Geschäft mies? Wenn es einfallslos ist! Die Leute kopieren einfach die Geschäftsideen und machen immer exakt das Gleiche. Ich frage mich, wozu brauche ich den x-ten Handyshop? Es ist gut, dass die Leute etwas machen wollen, aber leider haben nur wenige auch brauchbare Ideen.“

Klein- bis Kleinstlokale, wie das gesamte Haus in schlechtem Zustand

Wallensteinstraße 51



Schlechter Bauzustand und Ausstattung charakterisieren dieses private Miethaus und seine zahlreichen Kleinlokale. Geschäftsnutzungen mit hoher Fluktuation sind die Folge. Durch Sanierung und Zusammenlegung wären in dieser Geschäftslage wahrscheinlich stabilere Nutzungen möglich.

Gründerzeit			
Miethaus privat			
EG-Fassade renovierungsbedürftig, 16,5 m			
Bezug zum Straßenraum - geschlossen			
Geschäft m. Auslage	Gesch. m. Auslage	Gesch. m. Auslage	Gesch. m. Auslage
Lokalgröße 50-100 m ²	<50 m ²	<50 m ²	<50 m ²
Bäckerei/Konditorei	Callshop	Schneiderei	Imbiss
hohe Fluktuation von Internet-Café, Imbiss u. Ä. anstelle z. B. Knopfgeschäft			
bauliches Potenzial hoch, linear entlang der Straßenfront			
Längsparken, Geschäftsstraße			
Gehsteig 2,5 m breit			



Saniertes traditionelles Geschäftshaus mit Nachfolgethematik

Wallensteinstraße 56



Auch wenn das repräsentative Geschäftshaus „Augartenhof“ an der ehemaligen Wallensteinstraße saniert und ausgebaut wurde, kämpft die Geschäftszone mit den Strukturproblemen alter Einkaufsstraßen. Kleine Lokale wechseln häufiger den Besitzer, größere oder zusammengelegte haben länger Bestand.

Gründerzeit			
Miethaus (Immobilien-Gesellschaft)			
EG-Fassade 30,4 m			
Bezug zum Straßenraum - geschlossen			
Geschäft mit Auslage	Gesch. m. Auslage	Gesch. m. Auslage	Gesch. m. Auslage
Lokalgröße 50-100 m ²	<50 m ²	50-100 m ²	<50 m ²
Restaurant	Handy-Shop	Schuhe	Streetwear
früher Café, Fliesen/Kachelöfen, noch immer Schuhgeschäft			
bauliches Potenzial hoch, linear entlang der Straßenfront, in die Gebäudetiefe			
Längsparken, Geschäftsstraße			
Gehsteig 2,5 m breit			



Gewerbliche Nutzung in auslaufender Geschäftsstraße

Wallensteinstraße 66



Am Ende der Wallensteinstraße gelegen, dort wo sie nicht mehr Geschäftsstraße war und ist, wird das Erdgeschoß dieses sanierten privaten Miethauses von einem Betrieb mit Büro und Lager sowie für straßenseitiges Wohnen genutzt.

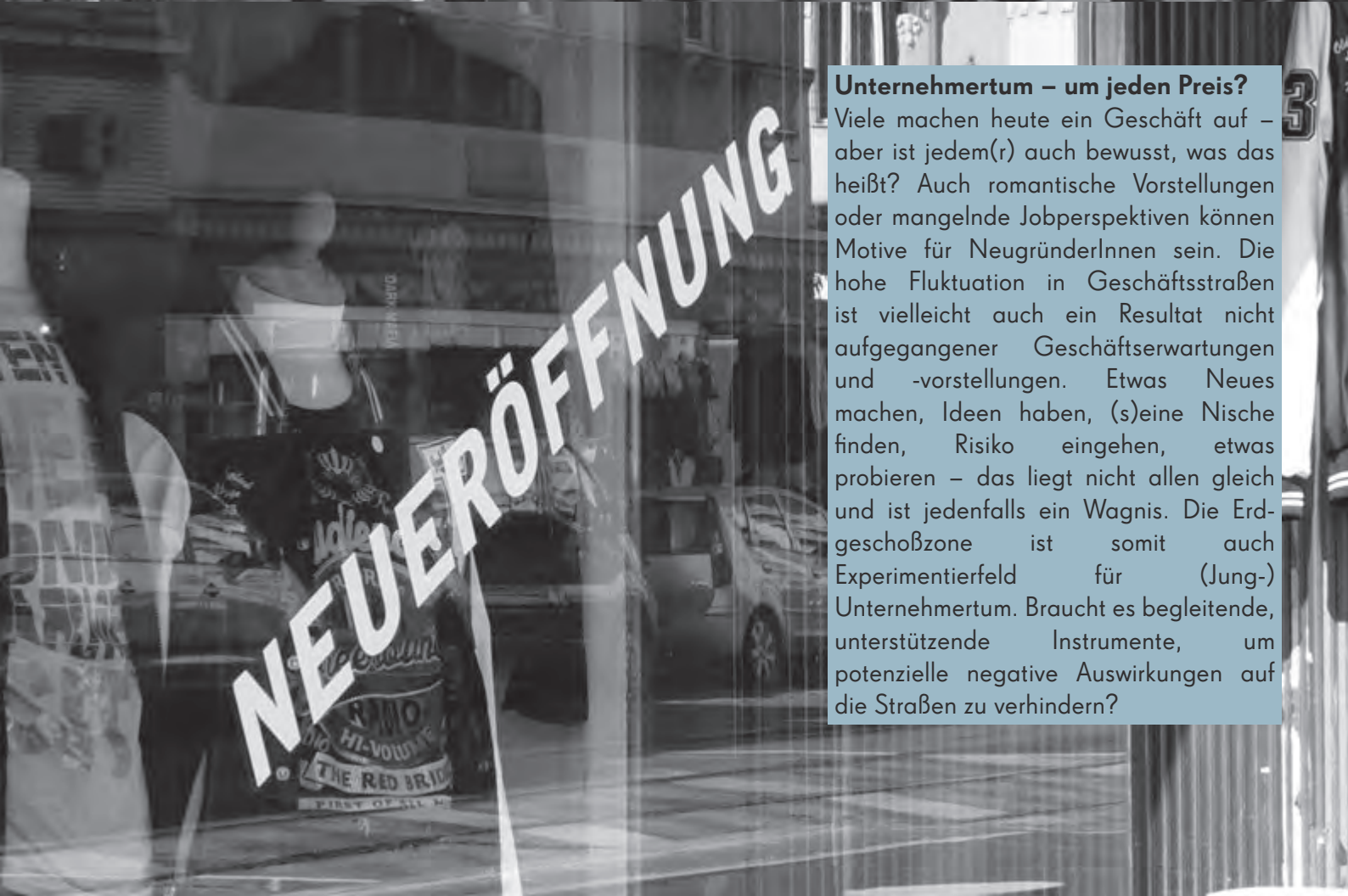
Gründerzeit	
Miethaus privat	
EG-Fassade 43,8 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation	
Gewerblich ohne Auslage	Wohnung
Lokalgröße >100 m ²	-
Elektroinstallationen	Wohnen
Nutzung unverändert	
bauliches Potenzial hoch, linear entlang der Straßenfront	
Längsparken, Schrägparken	
Gehsteig 2 m breit, Gehsteigvorziehung, Grüninsel	





Prächtige Geschäftshäuser

Repräsentative Häuser mit großzügig angelegten Geschäftslokalen wie z. B. jene um den Wallensteinplatz weisen tendenziell höherwertige Erdgeschoßnutzungen auf. Stabile Besitzverhältnisse von Privatpersonen oder (im Qualitätssegment agierenden) Immobilienfirmen tragen das Ihre dazu bei. Attraktive Lokale bringen in der Regel auch attraktive Unternehmen mit langfristigem Bestand, die als „Ankerbetriebe“ einer Straße Frequenz und positive Effekte bringen.



Unternehmertum – um jeden Preis?

Viele machen heute ein Geschäft auf – aber ist jedem(r) auch bewusst, was das heißt? Auch romantische Vorstellungen oder mangelnde Jobperspektiven können Motive für NeugründerInnen sein. Die hohe Fluktuation in Geschäftsstraßen ist vielleicht auch ein Resultat nicht aufgegangener Geschäftserwartungen und -vorstellungen. Etwas Neues machen, Ideen haben, (s)eine Nische finden, Risiko eingehen, etwas probieren – das liegt nicht allen gleich und ist jedenfalls ein Wagnis. Die Erdgeschoßzone ist somit auch Experimentierfeld für (Jung-) Unternehmertum. Braucht es begleitende, unterstützende Instrumente, um potenzielle negative Auswirkungen auf die Straßen zu verhindern?

NEUERÖFFNUNG

Umgang mit der Erdgeschoßzone im Zuge der Sanierung

Greiseneckergasse 27



Im Zuge einer Aufstockung/Sanierung durch einen Immobilienentwickler wurde das Erdgeschoß „zugrundesaniert“. Garagen hinter zugemauerten Fenstern und Nebenräume dominieren. Die ursprünglichen Räumlichkeiten wurden auf ein Kleinbüro reduziert. Der Kontrast zum Ensemble der benachbarten Geschwisterhäuser wirft die Frage nach Stadt- bildverträglichkeit auf.

vor 1848 (Vorstadthaus)		
Wohnungseigentum (Mehrheitseigentümer)		
EG-Fassade 34,8 m, unbelebte Sockelzone		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation		
Gewerblich ohne Auslage: Garage	Hausnebenräume	
Lokalgröße 50–100 m ²	-	
Verein	Garage	Müllraum, u. Ä.
ursprünglich großes Lokal verkleinert, Verein unverändert		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken, Schrägparken		
Gehsteig 2 m breit		



Attraktives Erscheinungsbild trotz intransparenter Souterrainfenster

Raffaellgasse 6



Wohnen im Hochparterre über einem Souterrainlokal und ein von Straße und Hausflur zugängliches Magazin prägen die Erdgeschoßzone des sanierten privaten Gründerzeithauses. Trotz geschlossenem Rollladen und blickdichten Souterrainfenstern wirkt das Erdgeschoß nicht abweisend oder tot – vielleicht aufgrund der kleinteiligen Gliederung?

Gründerzeit		
Miethaus privat (Eigentümer aus Immobilienwirtschaft)		
EG-Fassade 14,4 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen		
Lager	Souterrainlage	Wohnung
Lokalgröße <50 m ²	>100 m ²	-
Rauchfangkehrer	Islamischer Kulturverein	Wohnen
Vorgeschichte unbekannt		
bauliches Potenzial hoch, vertikal geschoßübergreifend		
Längsparken		
Gehsteig 2 m breit		



Ruhige Lage am grünen Platz und Park

Sachsenplatz 3



Dieses schöne private Jugendstilmiethaus bietet mit besonderer Lage am grünen Platz attraktives Wohnen auch im Hochparterre. Das Café im Souterrain nutzt die Lagegunst mit einem kleinen Schanigarten.

Gründerzeit	
Miethaus privat (Eigentümer aus Immobilienwirtschaft)	
EG-Fassade 26,4 m	
Bezug zum Straßenraum - geschlossen	
Souterrain	Wohnung
Lokalgröße >100 m ²	-
Café	Wohnen
wechselnde Gastronomielokale	
bauliches Potenzial gering	
Längsparken	
Gehsteig 3,5 m breit, Lage am Platz	



Großzügiges Foyer/Stiegenhaus, Gemeinschaftsräume mit Bezug zum Straßenraum

Greiseneckergasse 7–9



Das Erdgeschoß dieses neueren Eigentumswohnhauses wird mit Gemeinschaftsräumen mit großen Fenstern sowohl hof- als auch straßenseitig genutzt. Ein helles, hohes Foyer und Stiegenhaus mit großen Fenstern zur Straße hin wirkt von innen aus betrachtet sehr attraktiv, von außen durch die (wie bei der Garageneinfahrt) zurückgesetzte Arkadierung allerdings weniger einladend.

1970er- bis 90er-Jahre
Wohnungseigentum
gedrungene EG-Fassade, 27,5 m
Bezug zum Straßenraum - geschlossen
Hausnebenräume
-
Gemeinschaftsräume, Foyer, Stiegenhaus
Situation seit der Errichtung unverändert
bauliches Potenzial gering
Längsparken
Gehsteig 2 m breit



Das Souterrain – unterschätzter Bonus für das Haus

Auch unter Straßenniveau liegende Lokale können viel. Sie werten das darüber liegende Wohngeschoß auf, können Geländesprünge ausgleichen und interessante Räume auf differenzierten Ebenen bilden. Ein Souterrainlokal gliedert die Sockelzone. Souterrainflächen sind nutzungs-offen: Gastronomie, Vereinslokale, Büros, Ateliers. Sogar Geschäfte sind möglich, ebenso (private oder hauseigene) Nutzungen als Gemeinschafts- oder Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerraum.



Wohnen auf die Straße

Bis in die 1970er-Jahre war Wohnen im Erdgeschoß selbstverständlich. Danach orientierten sich Erdgeschoßwohnungen (zunehmend mit Mietergärten) nach innen oder man verzichtete gänzlich darauf. Unattraktive, oft fensterlose und niedrige Sockelzonen waren die Folge. Die zahlreichen „Straßenwohnungen“ bieten Potenzial hinsichtlich barrierefreiem Zugang und direkter Zuordnung zu Straße (lebendige Seite) und Hof (ruhige, grüne Seite). Einseitig zur Straße orientierte Wohnungen leiden unter Einsehbarkeit und dem greifbar nahen Kfz-Verkehr. Zeitgemäßes Erdgeschoßwohnen braucht eine integrative Betrachtung von Sockelzone und angrenzendem Straßenraum.



Besondere, nicht adäquat genutzte Räumlichkeiten in interessantem Haus

Raffaalgasse 1a, Kaschlgasse 4



Ehemalige Veranstaltungssäle im Erdgeschoß und 1. Stock an der Kaschlgasse dominieren dieses markante Doppelhaus aus der Zwischenkriegszeit. Die Geschäftslokale an der Raffaalgasse waren früher wahrscheinlich daran angebunden. Weitgehend leerstehend bzw. untergenutzt stellt sich hier die Frage nach Nutzungsperspektiven für sehr spezielle und außergewöhnliche Räume.

Zwischenkriegszeit		
Miethaus (Kulturgemeinde)		
EG-Fassade ungepflegt, abweisend, 17,9 m		
Bezug zum Straßenraum – geschlossen		
Geschäft mit Auslage	Geschäft mit Auslage	Gewerblich ohne Auslage
Lokalgröße 50–100 m ²	50–100 m ²	>100 m ²
Verein	Lager	Leerstand (Kaschlgasse)
Möbelgeschäft; Tanzlokal (Kaschlgasse), ursprünglich Bet-/Kulturhaus		
bauliches Potenzial hoch, in die Gebäudetiefe, geschoßübergreifend (Kaschlgasse)		
Längsparken, Bedarfshaltestelle Straßenbahn		
Gehsteig 2 m breit		



Mischung aus städtischer Nutzung und (nachgenutzten) Geschäftslokalen

Wallensteinstraße 68–72



Differenzierte Nutzungen prägen die Sockelzone dieser Wohnhausanlage der Gemeinde Wien der Nachkriegszeit. Geschäftslokale sind zum Platz hin, Klubräumlichkeiten und Wohnungen sind hofseitig orientiert. Die Erdgeschoßzone an der Heistergasse wird als Stützpunkt der städtischen Straßenreinigung genutzt.

1950er-/60er-Jahre				
Stadt Wien				
EG-Fassade 11,5 m				
Bezug zum Straßenraum - offen, freistehend, mit halböffentl. Grün, Durchgänge				
Geschäft m. Auslage	Geschäft m. A.	städt. Nutzung	städt. Nutzung	Wohnung
Lokalgröße 50–100 m ²	50–100 m ²	50–100 m ²	>100 m ²	-
Malerbetrieb	Filmarchiv	Pensionistenclub	MA 48	Wohnen
Geschäftslokale wechseln				
bauliches Potenzial gering				
Längsparken				
Gehsteig 2m breit, Lage am Platz				



Geschäftsnutzung in Nebenlage, besondere Nutzungen in markantem Wohnhaus

Waldmüllergasse 19–21



Die beiden Flügel dieses markanten Eckhauses der Nachkriegszeit beherbergen ein Geschäftslokal und Kirchenräumlichkeiten. Im Eckbereich liegen von innen erschlossene Vereinsräume. Obwohl diese und auch die Kirchenräume straßenseitig nicht einsehbar sind, wirkt das Erdgeschoß aufgrund verwendeter Glasbausteine nicht unattraktiv und abweisend.

1950er-/60er-Jahre		
Wohnungseigentum		
EG-Fassade 68,7 m		
Bezug zum Straßenraum - geschlossen, Ecksituation		
Geschäft mit Auslage	Gewerblich ohne Auslage	Sonstige
Lokalgröße >100 m ²	50–100 m ²	>100 m ²
Installateur	Verein	Altkatholische Kirche
wenig Veränderung, früher Büro der Mietervereinigung		
bauliches Potenzial gering		
Längsparken, Schrägparken		
Gehsteig 2 m breit, Grüninsel		



Besondere Räume in besonderen Häusern

Abseits typischer Geschäftslokale und gewerblicher Erdgeschoße entstanden in zumeist markanten Bauwerken Räumlichkeiten für soziokulturelle oder öffentliche Sonderzwecke. Ehemalige Kino-, Theater- und Tanzsäle, Gebetsräume, Kulturzentren u.Ä. sind als solche selten zeitgemäß nachnutzbar. Sich vordergründig anbietende Geschäftsnutzung z. B. als Supermarkt stellt meist eine Verschwendung ihrer räumlichen Qualitäten dar. Mit sozialem oder kulturellem Leben gefüllt und als offener Anziehungspunkt für BewohnerInnen können solche Räume auch für die Belebung umliegender Erdgeschoßzonen etwas bringen.



Kommunale Nutzungen im Erdgeschoß

Mit der Errichtung städtischer Wohnhäuser war immer schon – neben Geschäftslokalen – die Berücksichtigung notwendiger Räume für kommunale Zwecke und öffentliche Einrichtungen verbunden. Manche wurden später nicht mehr benötigt und werden heute z. B. von Vereinen genutzt. Aber auch die Stadt Wien selbst nutzt Erdgeschoße in Gemeindebauten als Standorte für städtische Einrichtungen und Institutionen. Somit spielt die Stadt auch eine wichtige Rolle als Mieter von Erdgeschoßflächen – warum nicht auch in Privathäusern?



Wallensteinstraße – kompakt

Das Gebiet um die Wallensteinstraße ist ein urbanes Stadtviertel, dem die wirtschaftliche Vielfalt abhanden gekommen ist. Eine neu zuziehende Wohnbevölkerung schafft langsam wieder neue Nachfrage.

Wie holt man Vielfalt und Besonderes in die Straße? Kann man hier Geschäftsideen besonders fördern? Ist Veränderung ohne Verdrängung möglich und kann Aufwertung ohne Gentrifikation stattfinden?

Geschäftsstraßen funktionieren dann, wenn Geschäftszone und Straßenraum zusammenspielen. Wie kann man die Geschwindigkeit aus der Wallensteinstraße herausnehmen, damit Vorbeigehende und -fahrende die Geschäfte wahrnehmen? Braucht es breitere Gehsteige und Haltemöglichkeiten oder mehr attraktive Ziele und Orte, die zum Verweilen einladen?



Im Gespräch mit Antonia Dika & Barbara Jeitler

REISEBÜRO OTTAKRINGER STRASSE

Im dritten Jahr seines Bestehens öffnete das temporäre „Reisebüro Ottakringer Straße“ der GB*16 und GB*17-18 im prominenten Erdgeschoßlokal Nr. 45 (ehemalige Videothek Ecke Hubergasse) seine Pforten. Als Raum für Austausch, Kultur, Information, Veranstaltungen, Beratung und Beteiligung hat es verschiedene Blickrichtungen auf die Ottakringer Straße sichtbar gemacht. Im Sinne eines Imagewandels der häufig als „gefährlichste Straße Wiens“ bezeichneten Ottakringer Straße lag der Fokus der Aktivitäten 2011 ganz im Zeichen der „Selbstdarstellung“

Erläutern Sie bitte kurz Ihr Projekt und versuchen Sie uns in drei Sätzen zu erklären, worum es geht.

Das „Reisebüro Ottakringer Straße“ ist ein Projekt der Gebietsbetreuungen Stadterneuerung im 16. und 17./18. Bezirk, das die Auflösung der Vorurteile gegenüber der Ottakringer Straße zum Ziel hat sowie anhand des Musterbeispiels Ottakringer Straße Veränderungsprozesse städtischer Erdgeschoßzonen untersucht.

Die Wiener Ottakringer Straße, auch als „Balkanmeile“ bekannt, wurde von den Medien häufig als „gefährlichste Straße Wiens“ bezeichnet. Zahlreiche Wettbüros, nächtliches Vorfahren mit auffrisierten Autos und nach außen verspiegelte Balkanclubs trugen zum negativen Image des Viertels bei. Dass aber vor allem MigrantInnen mit ihren Geschäften die Erdgeschoßzone „am Leben erhalten“ und hier eine lebendige Lokalszene geschaffen haben, die

zur Bereicherung der kulturellen Vielfalt Wiens beiträgt, fand in der öffentlichen Wahrnehmung viel zu wenig Beachtung. Im Mai 2009 wurde im Rahmen des Festivals Soho in Ottakring erstmals ein leer stehendes Erdgeschoßlokal temporär mit dem „Reisebüro“ bespielt. Von dort aus starteten geführte Touren durch die Ottakringer Straße, die zu einem unvoreingenommenen „Blick auf die Straße“ verhelfen sollten. Im Reisebüro-Lokal und an unterschiedlichen Orten der Straße fanden in diesen zwei Wochen diverse straßenbezogene Events statt. Das Reisebüro bildete einen temporären Anlaufpunkt für alle Belange der Ottakringer Straße. Im diesem ersten Jahr (2009) ging es uns darum, möglichst viele Menschen auf die Ottakringer Straße zu holen, damit sie sich selbst ein Bild von der Situation vor Ort machen können und somit die Vorurteile gegenüber der Straße hinterfragen. Weiters wurde versucht, den BewohnerInnen

des Viertels Orte der Straße näherzubringen, die sie selbst nicht erkunden würden. Damit sollte ein größeres Verständnis für unterschiedliche Nutzungen der Straße bewirkt werden. Dabei wurde versucht, möglichst viele verschiedene Gruppen und Interessenlagen in das Projekt zu involvieren (BewohnerInnen, Geschäftstreibende, LokalbesitzerInnen etc.). 2010 verlagerte sich der Arbeitsschwerpunkt auf die theoretische Erforschung der Straße. Im Reisebüro Ottakringer Straße wurden die vor Ort aufgefundenen Phänomene behandelt. „Stadtleben International“, „StadtRaum Erdgeschoß“, „Phänomen Turbo Folk“, „Fußball und Identität“ sowie „Vom Gastarbeiter zum ?“ waren die Themen der fünf Podiumsdiskussionen, bei denen BewohnerInnen und Geschäftsleute der Straße sowie andere ExpertInnen zu Wort kamen. Geladene ForscherInnen und

INFO

<http://www.gbstern.at/projekte/kulturelle-impulse/reisebuero-ottakringer-strasse/>

Das Reisebüro wird auch als Serviceeinrichtung genutzt und das Team der GB* steht dienstags von 15 bis 17 Uhr und donnerstags von 16 bis 18 Uhr für allgemeine Auskünfte und Informationen (am Donnerstag speziell für Mietrechtsfragen) zur Verfügung. Während der Durchführung von Veranstaltungen gelten besondere Öffnungszeiten, die rechtzeitig bekannt gegeben werden.



Zeit für eine GEGENFRAGE

Wenn Erdgeschoßlokale nicht genutzt werden (oder nur als Lager genutzt werden), dann wirkt sich das auf die Atmosphäre der ganzen Straße aus und beeinträchtigt u. a. das Sicherheitsempfinden der BewohnerInnen des Viertels. Wie kann das "soziale Gewissen" der HauseigentümerInnen bzw. Hausverwaltungen angesprochen werden, damit sie sich zur Vermietung ihres Lokales zum angemessenen Marktwert entscheiden?

KünstlerInnen in Residenz setzen sich auf ihre Art und Weise mit den Kultur- und Alltagsphänomenen der Straße auseinander. Die Forschungsergebnisse wurden vor Ort in einer wöchentlich aktualisierten Ausstellung präsentiert. 2011 wurde wieder ein Leerstand temporär bespielt, diesmal wurde eine über 200 m² große ehemalige Videothek für den Zeitraum von März bis September 2011 zum Reisebüro Ottakringer Straße umfunktioniert. Dabei stand diesmal der „Blick von innen“ auf die Straße im Zentrum. Das Reisebüro Ottakringer Straße konnte tageweise kostenlos genutzt werden, wodurch alle InteressentInnen die Möglichkeit bekamen, mit ihrer Aktivität in direkten Kontakt mit der Ottakringer Straße zu treten.

Warum haben Sie sich mit Ihrem Projekt in der EG-Zone angesiedelt?

Da sich das Projekt sehr intensiv mit der Straße selbst beschäftigt und die Erdgeschoßzone die Essenz einer Straße ausmacht, war es uns wichtig, vor Ort anwesend und aktiv zu sein. Das Projekt ist eine Art Feldforschung vor Ort, die aber auch auf die Vorteile der Ottakringer Straße aufmerksam machen soll: Eine vergleichsweise geringe Leerstandsquote, eine lebendige Geschäftsstruktur, die unterschiedlichen, aber immer belebten Gesichter der Straße bei Tag und bei Nacht, unter der Woche und am Wochenende.

Können Sie von Ihrem Projekt finanziell leben? Was würden Sie benötigen, um Ihr Projekt wirtschaftlich tragfähig zu gestalten?

Das Projekt „Reisebüro Ottakringer Straße“ wurde im Rahmen der Gebietsbetreuungstätigkeit der GB*16 und GB*17-18 (Die GB* ist eine Serviceeinrichtung der Stadt Wien. Sie ist im Auftrag der MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig, tätig.) in enger Kooperation mit dem Kunstfestival SOHO in Ottakring umgesetzt. Einzelne Aktionen (z. B. partizipatives Fotokunstprojekt „Bekenne Straße“) wurden zusätzlich über externe Förderungen finanziert.

Wer waren Ihre wichtigsten Wegbegleiter für die Realisierung Ihres Projektes?

Das Reisebüro Ottakringer Straße nahm 2009 und 2010 am Kunstfestival SOHO in Ottakring teil. Die hohe mediale Aufmerksamkeit und die hohe BesucherInnenzahl während des Festivals sowie die Kooperation mit den Geschäftsleuten und LokalbetreiberInnen ermöglichten der mobilen Plattform „Reisebüro Ottakringer Straße“ den urbanen Normalzustand zu erproben.

Wo sehen Sie sich und Ihr Projekt in 10 Jahren?

Das ephemere Kommunikationsprojekt „Reisebüro Ottakringer Straße“ hat mit seinem öffentlich nutzbaren Raum und seinen Aktionen das Stadtleben soweit verändert, dass Zuwanderung zur urbanen Normalität geworden ist.

Was wünschen Sie sich für Ihr Grätzl?

(...) dass die Ottakringer Straße allen Bevölkerungsgruppen zugute kommt und sich eine Vielfalt von Menschen vom Angebot der Straße gut versorgt fühlt.

Was wünschen Sie sich für die EG-Zone in Wien allgemein?

Mehr Raum für künstlerische, urbanistische, aber auch ökonomische Experimente (Pop-up-Restaurant, Pop-up-Bäckerei, Pop-up-Design-Shop, etc.), die es in Zeiten urbaner Umbruchsituation ermöglichen, in einer Art „Trial- and Error“-Verfahren neue Nutzungsperspektiven für die Erdgeschoßzone zu entwickeln.

Was wünschen Sie sich diesbezüglich von der Stadt Wien?

Rahmenbedingungen, die o. a. Experimente erleichtern, indem es u. a. für EigentümerInnen funattraktiv ist, Erdgeschoßlokale leer stehen zu lassen (z. B. Leerstandsabgabe o. Ä.).

BIO

Barbara Jeitler (Raumplanerin) und Antonia Dika (Architektin) sind bei der Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 16. Bezirk beschäftigt. Sie arbeiten und forschen zu Themen der Stadterneuerung, lokalen Ökonomien und Migration und sind Initiatorinnen und Betreiberinnen des Reisebüros Ottakringer Straße.

WOLFGANG FÖRSTER

Die Erdgeschoßnutzung folgt dem Städtebau. Eine kritische Anmerkung zur angeblichen Problematik der Erdgeschoßzone

Manche Fragestellungen fordern dazu heraus, selbst kritisch hinterfragt zu werden. Wenn seit geraumer Zeit das Erdgeschoß immer wieder als Problemzone charakterisiert wird – auch wenn es keineswegs überall ein Problem darstellt –, könnte man also zunächst fragen, warum und seit wann diese „Problematik“ ein stets wiederkehrendes Thema von Fachdiskussionen darstellt.

Klar: Es gibt partiell Leerstand (im dicht bebauten Gebiet vor allem in Geschäftsstraßen zweiter und dritter Ordnung) bzw. ein Verwertungsrisiko (in Neubaugebieten). Ursachen für den Leerstand werden im Allgemeinen schnell gefunden; reizvoll ist aber einmal die Umkehrung der Fragestellung: Warum war dies in der meist als Gegenbild zitierten gründerzeitlichen Stadt offenbar kein Thema? Dann scheinen vor allem drei Faktoren für das ehemalige „Funktionieren“ der Erdgeschoßzone maßgeblich:

- der hohe Nachfragedruck aufgrund der Bevölkerungszunahme; d. h. Erdgeschoßwohnungen wurden akzeptiert, obwohl diese auch damals – entgegen mancher Nostalgie – durch Lärm, Staub, Einsicht und Einbruchgefahr wenig attraktiv waren. Nicht zufällig zogen sich wohlhabendere Bewohner in die Beletage (de facto das zweite Obergeschoß) zurück, und die Patrizierhäuser entschärften die Störungen durch Einführung des Hochparterres;
- die hohe Wohndichte mit entsprechender Nachfrage nach Infrastruktur – wie sie auch heute noch in den am dichtest bewohnten Stadtvierteln europäischer Städte (Paris!) besteht;
- schließlich die geringe Mobilität der meisten Bewohner, die ein funktionierendes lokales Gewerbe bedingte.

Pointiert ausgedrückt ist damit die heutige Erdgeschoßproblematik eine Folge der gestiegenen Wohn- und Lebensqualität (größere Wohnungen und geringere Belegung reduzieren die Wohndichte und damit die lokale Nachfrage; Haushalte mit geringerem Einkommen werden nicht ins Erdgeschoß gezwungen; höhere Mobilität schwächt die Funktion der Nahversorgung; Gewerbeemissionen im Wohnumfeld werden nicht mehr akzeptiert). Damit ist aber auch klar, dass die – trügerische – Romantik der Gründerzeitviertel nicht auf neue Stadtviertel wie etwa die Seestadt Aspern übertragbar ist.

Die Moderne fand darauf eine simple, aber adäquate Lösung: den Verzicht auf das bebaute Erdgeschoß, die über durchgehenden Freiräumen „schwebende“ Stadt, beispielhaft realisiert in Corbusiers cité-jardin verticale, Niemeyers Superquadras und ansatzweise selbst in einigen Wiener Wohnhausanlagen. In den meisten Fällen freilich wurde und wird das Erdgeschoß in Form von hermetisch geschlossenen Nebenräumen oder Garagen „nutzflächenoptimiert“ und führt damit zu einer Verödung des Stadtraums. Einzige Alternative scheint das Wohnen mit Vorgarten zu sein, eine bewusst antiurbane Haltung, städtebaulich wie ästhetisch meist höchst fragwürdig.

*Es gibt keine von anderen
Planungsüberlegungen losgelöste
„Erdgeschoßproblematik“ –
vorausgesetzt man weiß, welche Art
von Stadt man eigentlich will.*

Warum also wird darüber seit Jahren weitgehend ergebnislos diskutiert? Könnte es sein, dass sich dahinter mehr verbirgt als die Ratlosigkeit bzw. die unterschiedlichen Interessen von Architekten und Immobilienentwicklern – nämlich eine Unsicherheit des Städtebaus, das Fehlen eines klaren städtebaulichen Leitbilds? Einiges spricht für diese Annahme: Selbst in der Seestadt Aspern, einem der meistdiskutierten und beplanten Stadterweiterungsgebiete, scheint nicht klar, welche Art von Stadt eigentlich angestrebt wird. Vorstadt oder neues Zentrum? Die grüne Idylle am Stadtrand oder schicke Urbanität? Multiethnische Vielfalt oder überschaubare dörfliche Gemeinschaften? Blockrandbebauung oder durchgrünte Stadt? Oder von allem ein bisschen, wie die veröffentlichten Renderings befürchten lassen ... Doch erst ein klares Bekenntnis zu einem eindeutigen Bild von Stadt würde klären, welche Funktionen das Erdgeschoß jeweils übernehmen soll. Wobei die grundsätzlichen Optionen für neue Stadtviertel ohnehin auf dem Tisch liegen:

- das Wohnen im Erdgeschoß, vielleicht sogar straßenseitig mit grünem Vorbereich (dann wird's halt nicht urban ...),
- das Erdgeschoß als Gewerbe- und Infrastrukturzone (dann wird's aber nicht vorstädtisch-idyllisch ...),
- die Freihaltung des Erdgeschoßes, das damit wie in den Stadtvisionen der Moderne dem öffentlichen Raum zugeschlagen wird (dann ist es vorbei mit kleinteiligem „Heimatgefühl“ ...).

Damit sollen keine Präferenzen für bestimmte Stadtmodelle vorweggenommen werden. Seitens der Wohnungspolitik können ohnehin nur die förderungstechnischen und organisatorischen Instrumente geschaffen werden, die einer definierten Vorstellung von „Stadt“ entgegenkommen. Im Hinblick auf die Seestadt Aspern und die von diversen Expertengruppen entwickelten städtebaulichen Anforderungen heißt das konkret:

- Bau von funktionsneutralen Räumen in (fast) allen Erdgeschoßzonen, ermöglicht durch größere, auch für gewerbliche Zwecke geeignete und zulässige Raumhöhen und durch eine flexible Förderung. Beispielsweise können bis zu 25 % der Gesamtnutzfläche für andere Nutzungen als für Wohnen – Gemeinschaftsräume, aber auch Nahversorgung – mitgefördert werden. Außerdem steht es jedem Bauräger frei, geförderte und freifinanzierte Flächen im selben Gebäude zu mischen.

- Dem von den Baurägern zu tragenden Leerstandsrisiko soll durch ein zentrales Geschäftsflächenmanagement – quasi ein Generalmieter für alle Geschäftsflächen, um einen Ausgleich zwischen Gunstlagen und durch den langen Bauprozess weniger günstigen Lagen zu schaffen – begegnet werden. Vielleicht wird sich ja daraus in Zukunft ein ähnliches Modell für das dicht bebaute Gebiet entwickeln lassen.
- Ein Einkaufszentrum, das zwangsläufig eine dezentrale Nahversorgung in den Erdgeschoßzonen erschwert hätte, wurde im städtebaulichen Konzept ausdrücklich ausgeschlossen. Damit folgte man auch den Erfahrungen aus anderen europäischen Stadtteilentwicklungen – in der Hamburger Hafencity etwa wird eine ähnliche Lösung wie in Aspern verfolgt, während in München-Riem ein großes Einkaufszentrum mit allen unerwünschten Folgeerscheinungen errichtet wurde.
- Und, nicht zuletzt, dürfen ausschließlich Wohnsammelgaragen anstelle teurer und in Zukunft kaum unnutzbarer Tiefgaragen errichtet werden – bei einer insgesamt reduzierten Stellplatzverpflichtung. Damit wird auch ein Anreiz geschaffen, auf die Nutzung des Autos für den Einkauf zu verzichten und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ die wohnungsnaher Nahversorgung zu nutzen.

Leerstehende oder geschlossene Erdgeschoßzonen sollten durch diesen abgestimmten Maßnahmenmix wohl vermieden werden können.

Fazit: Es gibt keine von anderen Planungsüberlegungen losgelöste „Erdgeschoßproblematik“ – vorausgesetzt man weiß, welche Art von Städtebau – besser: welche Art von Stadt – man eigentlich will.

MICHAEL PECH

Perspektive Erdgeschoß aus Sicht eines Wohnbauträgers

Ausgangssituation:

Die Erdgeschoßzone von Wohnhausanlagen und die angrenzenden öffentlichen Räume wie Straßen und Plätze prägen das Stadtbild des Betrachters oft nachhaltiger als das darüberliegende Gebäude. Die Beschaffenheit und Nutzbarkeit, sowohl des öffentlichen Straßenraums als auch der mit ihnen verbundenen Erdgeschoßzone, bestimmen letztlich die Lebensqualität der Bewohner eines Wohnquartiers entscheidend mit.

Erdgeschoßzonen in Stadterweiterungsgebieten sind oft geprägt von nach außen hin abweisenden Fassaden. Die dahinterliegenden Funktionen, die oft nur dienenden Charakter für das Wohnhaus haben, wie Müllräume, Garageneinfahrtstore, Einlagerungsräume und oft wenig transparente Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, charakterisieren die Fassade im Erdgeschoß. So entstehen Wohnhausanlagen, die vom Straßenraum abgeschnitten und sehr isoliert wirken. Eine Konsequenz daraus ist die so oft kritisierte fehlende Urbanität in den Stadterweiterungsgebieten. Ohne funktionierende Erdgeschoßzonen verschwinden die Übergänge zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohngebäude. Nur eine halböffentliche oder zumindest teilweise transparente Erdgeschoßzone kann die für die Urbanität einer Stadt so wichtige Interaktion zwischen Innen und Außen, zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen, herstellen.

Die Forderung von Stadtplanern, diese oft extrem introvertiert wirkenden Erdgeschoßzonen durch Gewerbebetriebe und Nahversorgereinrichtungen zu beleben, ist zwar verständlich, greift aber in der Praxis zu kurz.

Ein Wohnbauträger wäre schlecht beraten, eine Gewerbefläche ohne eine entsprechende Bedarfs- und Standortanalyse einfach in den Markt zu bauen. Lange, oft dauerhafte Leerstehungen sind die Folge. Kommt es letztendlich doch zu einer Verwertung, sind meist umfangreiche Umbauten notwendig, die das Budget zusätzlich belasten.

Leerstehende Gewerbeflächen in Erdgeschoßzonen haben weiters eine äußerst negative Wirkung auf das Image einer Immobilie und schwächen auch den Identitätsbezug der Bewohner zu ihrem Wohnviertel.

Nur eine halböffentliche oder zumindest teilweise transparente Erdgeschoßzone kann die für die Urbanität einer Stadt so wichtige Interaktion zwischen Innen und Außen, zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen, herstellen.

Lösungsansätze:

Was also tun, wenn die klassische Gewerbefläche im Erdgeschoß aufgrund der Standortqualität nicht umsetzbar ist oder der einzige notwendige Nahversorger sich schon für den Nachbarbauplatz entschieden hat?

Eine funktionierende Erdgeschoßzone kann auch durch andere Maßnahmen erreicht werden. Die schon zuvor beschriebenen Allgemeinräume, wie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, können durch transparente Gestaltung zur Interaktion zwischen Innen und Außen, zwischen Bewohnern und Passanten, führen. Gemeinschaftsräume und Kinderspielräume können ebenfalls diese Funktion übernehmen, nur ist in diesem Fall auch auf die Privatsphäre und das verständliche Sicherheitsbedürfnis der BewohnerInnen Rücksicht zu nehmen. Eine vielversprechende Nutzungsmöglichkeit für Erdgeschoßzonen in Wohnhausanlagen sehe ich persönlich in der Möglichkeit, Gemeinschaftsbüros bzw. nutzungs offene Ateliers anzubieten. Der gesellschaftliche Wandel hat auch in den Arbeitsmarktstrukturen starke Veränderungen bewirkt. Geringfügig Beschäftigte, Teilzeitbeschäftigte, Heimarbeiter und neue Selbstständige nehmen einen immer größer werdenden Anteil am Arbeitsmarkt ein. Zusätzlich erledigen heute schon immer mehr Beschäftigte in fixen Anstellungsverhältnissen Arbeiten in ihren Wohnungen, wo sie aber oft nicht die optimalen räumlichen Voraussetzungen vorfinden. Wäre es daher nicht ideal, im eigenen Wohngebäude ein entsprechendes Raumangebot vorzufinden?

Ich beschäftige mich bereits seit über 15 Jahren intensiv mit dem Thema „Wohnen und Arbeiten“ und kann aus persönlicher Erfahrung auf umsetzungsfähige Konzepte verweisen. Nicht positiv angenommen wurden Konzepte mit in den Wohneschoßen befindlichen Kleinstbüros mit Vollaussstattung, die letztlich die gleichen Kosten wie eine Wohnung hatten und dadurch einfach zu teuer waren.

Beispiele aus der Praxis:

Beim Eigentumswohnhaus in der Hofbauergasse im 12. Bezirk (Planung Architekt Albert Wimmer) wurden, nachdem eine gewerbliche Verwertung sich bereits in der Projektentwicklung als nicht erfolversprechend herausgestellt hat, im Erdgeschoß ein Gemeinschaftsbüro mit 12 Home-Offices errichtet. Zusätzlich wurden auch die erforderlichen Sanitäreinrichtungen und ein gemeinschaftlich zu nutzender Besprechungsraum realisiert. Der Vorteil dieses Konzepts liegt darin, dass Synergien genutzt und somit Fixkosten geteilt werden können. Die ersten Mietverträge konnten erst ein Jahr nach der Fertigstellung des Gebäudes 2009 abgeschlossen werden. Bis Mitte 2011 waren aber alle 12 Home-Offices

mit einer durchschnittlichen Gesamtmiete von 180 Euro (brutto, inkl. USt. und BK) im Monat vermietet – ein günstiges und dadurch leistbares Angebot. Trotz der anfänglichen Vertriebschwierigkeiten bin ich vom Konzept „Arbeitsräume in Wohnhausanlagen“ überzeugt, da langfristig der Bedarf dafür gegeben ist.

Das Konzept „Arbeiten und Wohnen“ wurde auch im neuen Stadtquartier im 3. Wiener Gemeindebezirk, im Karree St. Marx (Planung Architektin Elsa Prochazka, Fertigstellung 2010) aufgegriffen. Die Liegenschaft besteht aus drei Punkthäusern gleicher Typologie mit transparenten, teilweise offenen Erdgeschoßzonen als Übergang zu den Spielzonen und dem umgebenden Grünraum. Neben einem Kinderspielraum und einer Waschküche befindet sich ebenfalls ein Büro im Erdgeschoß des zentralen Punkthauses, bei welchem aufgrund der Glasfassade eine perfekte Verbindung zwischen Arbeitsraum und Umwelt geschaffen wird. Die Offenheit und Durchlässigkeit der Erdgeschoßzone eröffnet Möglichkeiten der Vernetzung mit dem Umfeld.

Das Bauvorhaben im 2. Bezirk, CITYCOM₂ am Nordbahnhofgelände (Planung BEHF Architekten), befindet sich derzeit in Bau und wird Ende 2011 fertig gestellt. Es ist ein Wohngemeinschafts haus, welches für junge und junggebliebene Menschen eine neue Form des Zusammenlebens bietet. Passend zur Grundidee des Projektes wird die Erdgeschoßzone innovativ gestaltet. Ausgehend von einer Allgemeinfläche, die den Bewohnern zur freien Nutzung zur Verfügung steht, gibt es eine Crêperie, eine Fahrradwerkstatt, 15 anmietbare Ateliers zur freien Nutzung und einen Musikproberaum. Besonders bemerkenswert ist ein 200 m² großer und über 4 m hoher Bewegungsraum, welcher in Kooperation mit dem ASKÖ betrieben wird. Als Zielgruppen werden Erwachsene, Kinder und Vereine auch aus der Umgebung angesprochen. Die BewohnerInnen können die Räumlichkeiten aber auch für individuelle Sportaktivitäten nutzen.

Eine ganz andere Nutzung der Erdgeschoßzone kommt beim Projekt im 11. Wiener Gemeindebezirk, Mautner Markhof (Planung Tillner & Willinger Architekten, Fertigstellung Frühjahr 2014) zum Tragen. Hier wird auf Wohnnutzung im Erdgeschoß zugunsten eines infrastrukturellen Angebots für BewohnerInnen verzichtet. Abgesehen von einer kleinen Nahversorgerfläche und den üblichen Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen wird das Hauptaugenmerk auf soziale Einrichtungen für die BewohnerInnen des Wohnhauses und der gesamten Umgebung gelegt. In Kooperation mit dem Wiener Hilfswerk entstehen ein Nachbarschaftszentrum, ein Gesundheitszentrum mit mehrsprachiger Beratung und eine Kinderbetreuungsgruppe.

Ausblick:

Bei der Umsetzung von alternativen Nutzungen in der Erdgeschoßzone gibt es ein nicht unerhebliches wirtschaftliches Risiko für den Bauträger. Auch bei gut konzipierten Projekten dauert die Verwertungsphase erfahrungsgemäß ein Jahr ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Wohnhausanlage. Warum sollte ein Bauträger diesen wirtschaftlichen Nachteil auf sich nehmen, wenn er bei der Umsetzung der traditionellen, aber eben dem Stadtraum nicht förderlichen Konzepte dieses Risiko vermeiden kann?

Es sollten daher auch Bauträgern Anreize und Möglichkeiten gegeben werden, Anlaufverluste durch Leerstellungen mit späteren Mieteinnahmen kompensieren zu können. Auch die teilweise Kostenübernahme von „geplanten Anfangsleerstellungen“ in neuen Stadterweiterungsquartieren wäre eine Möglichkeit, den Mut und die Experimentierfreudigkeit zur alternativen Erdgeschoßnutzung zu fördern. Weiters wäre es meiner Meinung nach wichtig, bereits auf Stadtplanungsebene die Standortanforderungen und den Bedarf von Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen noch stärker zu berücksichtigen.

Wie die angeführten Beispiele des ÖSW in Wien zeigen, gibt es Möglichkeiten der Umsetzung von Nutzungsangeboten in der Erdgeschoßzone, die die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Stadträumen und die Durchlässigkeit von Wohnquartieren in Stadterweiterungsgebieten begünstigen. So entsteht dadurch ein Mehrwert für die BewohnerInnen und letztlich langfristig auch die wirtschaftliche Nachhaltigkeit einer Wohnhausanlage.



Architektin Elsa Prochazka/ Foto: Philipp Kreidl

»Glasfassaden schaffen die Verbindung zwischen Innen und Außen«



Architektin Elsa Prochazka/ Foto: Philipp Kreidl

Transparente Erdgeschoßzonen schaffen Urbanität



© ÖSW/ Foto ÖSW

Arbeitsplätze sind eine gute Nutzungsmöglichkeit für Erdgeschoßzonen

Michael Pech: Architekt, Vorstand der ÖSW AG und seit 2009 Mitglied des Grundstücksbeirats in Wien sowie Lehrbeauftragter an der TU Wien.

»Bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils ist es essentiell, die Sockelzone als bauplatzübergreifende, städtebaulich wie organisatorisch eigenständige Typologie zu verstehen. Aus diesem Verständnis werden nicht nur bauliche und funktionelle Vorgaben entwickelt, es wird auch eine eigene Managementstruktur aufgesetzt.«

PETER HINTERKÖRNER

Ist öffentliches Leben planbar?

Strategien für einen neuen Stadtteil am Beispiel von aspern Seestadt

Die Entwicklung von aspern Seestadt bedeutet das Bekenntnis zu einer städtisch verdichteten Bebauungs- und Lebensform, eine Abkehr von funktionalistischen Stadtplanungen der Moderne ebenso wie die Abkehr von suburbanen Siedlungsformen einer fordistisch geprägten Konsum- und Arbeitsgesellschaft. Städtisches Leben¹ ist geprägt durch eine dezidiert baulich-funktional geprägte Form von Öffentlichkeit, eben von „öffentlichem Raum“. Gerade der Zusammenhang von globalem Klimaschutz und Ressourcenverbrauch einerseits und der Frage von Raumkonsum und Siedlungsform andererseits machen deutlich, dass die „kompakte europäische Stadt“ als neues – altes – Planungsparadigma mehr ist als eine wehmütig-konservative Rückschau des „New Urbanism“. In diesem Zusammenhang spricht Johannes Fiedler von der „Logik der nachhaltigen Dichte“:

„Eine wichtige Voraussetzung für Energieeffizienz und Ressourcenschonung liegt in der räumlichen Dichte von Bauten und Funktionen.

Dichte entsteht allerdings nur dort in nachhaltiger Form, wo sie – in Abwägung ihrer Vorteile und Nachteile – bei den Menschen auf Akzeptanz stößt. Die Akzeptanz von Dichte hängt im Wesentlichen davon ab, ob der öffentliche Raum positiv wahrgenommen wird – von der Fußläufigkeit, der Erlebnisvielfalt und von seinen vielfachen sozialen Funktionen. [...]“²

In gewachsenen Städten besteht eine feine Balance und Wechselwirkung zwischen den Häusern und dem Leben auf Straßen und Plätzen. Die Elemente dieser vielfältigen Beziehung gilt es zu analysieren und in der Entwicklung eines neuen Stadtteils – einer „Werkzeugkiste“ gleich – gezielt und aufeinander abgestimmt einzusetzen: im „Machen“ soll das „Werden“ stimuliert werden.

Für die Seestadt wurde diese „Werkzeugkiste“ mit der Entwicklung eines strategischen Handbuchs, der „Partitur des öffentlichen Raums“ durch Gehl Architects geschaffen. Zentraler Bestandteil der Strategie ist es, öffentliche Aktivitäten zeitlich und räumlich entlang weniger Achsen (den sogenannten „Saiten“) zu überlagern. Dadurch soll die Anziehungskraft, die die Anwesenheit von Menschen auf andere Menschen ausübt, gefördert werden. Die Umsetzung erfolgt auf drei Handlungsebenen: „Leben“ (Nutzer und Aktivitäten), „Stadtraum“ (Ausstattung) und „Gebäudekante“.

Die Akzeptanz von Dichte hängt im Wesentlichen davon ab, ob der öffentliche Raum positiv wahrgenommen wird – von der Fußläufigkeit, der Erlebnisvielfalt und von seinen vielfachen sozialen Funktionen.

1 In bewusster Unterscheidung zu „urbanen“ Lebensformen, die mittlerweile abgelöst von „der Stadt“ in ihrer physisch wahrnehmbaren Form in allen Siedlungsformen existieren.

2 Wien 3420 AG, MA 18 (Hrsg.), Vision + Wirklichkeit: Die Instrumente des Städtebaus. Wien 2010, S. 14

Das Konzept der „edge“, im vielfältigen Wortsinne von Kante, Rand, Saum, wird im Städtebau der Seestadt großer Wert beigemessen: ob als Bebauungskante oder als beispielbare Pufferzone zwischen der öffentlichen und der privaten Sphäre – diese „Zone“ ist räumlich, sozial und funktional maßgeblich zur Schaffung öffentlicher Räume. Dabei spielt die städtische Sockelzone aufgrund der menschlichen Wahrnehmung eine zentrale Rolle – wir bewegen uns nun einmal primär „par terre“. Deshalb wurden für die Bebauung allgemeine Qualitätsanforderungen formuliert:

- Vielfalt und Kleinteiligkeit durch Nutzungsmischung und unterschiedliche Identitäten;
- Adressenbildung durch die Ausrichtung von Hauseingängen zum öffentlichen Raum;
- „Kommunikation“ zwischen Sockelzone und öffentlichem Raum auf visueller und funktioneller Ebene.

Darüber hinaus wurde in einem „Leitplan“ ein übergeordnetes Konzept für die Sockelzonen erstellt: dieses thematisiert insbesondere die Verortung potenziell öffentlichkeitswirksamer Gebäudefunktionen – vom Gemeinschaftsraum bis zur Betriebskantine. Unter Berücksichtigung zusätzlicher Aspekte wie Hierarchie der Straßenräume, Lage und Orientierung der Zone, Verkehrssituation oder Windkomfort wurden unterschiedliche Typen von Sockelzonen mit unterschiedlichen Anforderungen und aufeinander abgestimmten Funktionen definiert.

In neuralgischen Bereichen der Seestadt werden Handel und Dienstleistung als Motoren einer Belebung des öffentlichen Raums eingesetzt: ganz dezidiert wird der Typus „Geschäftsstraße“ zum stadtplanerischen Paradigma in der Nahversorgung. Daher wird die Sockelzone als bauplatzübergreifende, städtebaulich wie organisatorisch eigenständige Typologie begriffen. Aus diesem Verständnis werden nicht nur bauliche und funktionelle Vorgaben entwickelt, es wird auch eine eigene Managementstruktur aufgesetzt (siehe Infobox). Die Fokussierung auf den Handel ist ein erster Schritt; ein weiterer könnte die Implementierung einer generellen „Intendanz“ für die zentralen Sockelzonen sein: ein Quartiersmanagement, wie es für die Seestadt bereits angedacht wurde, könnte eine solche Aufgabe übernehmen.

Die Qualität und Nutzbarkeit öffentlicher Räume ist eine wesentliche Voraussetzung zur Schaffung attraktiver verdichteter Stadtstrukturen; und qualitätsvolle Erdgeschoßzonen sind dafür ein wichtiger Baustein. Aber eben nur einer von vielen. Ein ebenso wichtiger Aspekt ist eine angemessene Mobilitätsstrategie: die Förderung sanfter Mobilität

unterstützt die fußläufige „Nah“-Versorgung, das Zurückdrängen des Autoverkehrs bringt mehr Verkehrssicherheit und im Zusammenspiel mit attraktiver Gestaltung mehr Aufenthaltsqualität. Die Förderung kleinteiliger „Stadtproduzenten“ wie Baugruppen oder nutzungsöffener Räume schafft größere Nutzungsvielfalt. Und durchmischte Stadtquartiere erhöhen die Komplexität von Angebot und Nachfrage. Es bedarf also einiger aufeinander abgestimmter Maßnahmen, damit aus der Seestadt schließlich eine lebenswerte „Stadt der kurzen Wege“ werden kann.

Konzeption und Management einer Geschäftsstraße

Zur Sicherstellung einer von Beginn an funktionierenden Nahversorgung und Handelsinfrastruktur werden für den zentralen Bereich der ersten Entwicklungsetappe der Seestadt folgende Maßnahmen getroffen:

- Ausweisung von Zonen mit einer Raumhöhe von vier Metern, um unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsänderungen gerecht zu werden;
- Unterteilung dieser Zonen in zwei Kategorien: „Sockelzone-Geschäft“ und „Sockelzone-Erweiterung“ (Gemeinschaftsräume, Kleingewerbe etc.);
- Gründung einer Gesellschaft zur gezielten Anmietung und Bewirtschaftung der Geschäftszone „unter einem Dach“ inkl. Definition der Geschäftsbedingungen zwischen Bauträgern und Gesellschaft;
- Klare Nutzungsvorgaben in der Geschäftszone zur Sicherstellung eines ausgewogenen Branchenmixes und einer entsprechenden Fußgängerfrequenz durch Anordnung der Funktionen zwischen zwei „Magneten“;
- Gezielte Nutzungsempfehlungen für die Erweiterungszone als Ergänzung der o. a. Nutzungen, z. B. mit Kleingewerbe, wohnungsbezogenen Arbeitsräumen, Gemeinschaftseinrichtungen.

KLAUS WOLFINGER

Enttäuschte Erwartungen und große Hoffnungen

Ich habe die drei Werkstattgespräche der Plattform EG-Zone als bereichernd erlebt, weil ein spannender Austausch heterogener Erfahrungen und Erwartungen und sehr unterschiedlicher (deswegen aber nicht unbedingt gegensätzlicher) Sichtweisen stattgefunden hat.

Daher ist es wohl auch kaum möglich, eine gemeinsame Position der Teilnehmer zu resümieren. In meiner Wahrnehmung lässt sich aber als größter gemeinsamer Nenner skizzieren:

1. Die EG-Zone soll Urbanität schaffen, indem Möglichkeiten zur Interaktion zwischen Straßenraum und EG-Nutzung bestehen.
2. Die EG-Zone soll für den öffentlichen Raum optisch attraktiv wirken. *Selbst bei der allseits begrüßten Handelsnutzung ist dies nicht immer gewährleistet, zumal Verbrauchermärkte einen Großteil der Frontlänge sehr abweisend abschotten.*

Wann diese Ziele als verwirklicht gelten können bzw. was es zu ihrer Erreichung braucht, darüber gibt es freilich völlig unterschiedliche Vorstellungen. Als Beispiel kann die Diskussion über Wohnungen im EG dienen:

In der „Szene“, die sich in Wien mit dem geförderten Neubau beschäftigt, ist es in den letzten Jahren völlig in Verruf geraten, im Erdgeschoß Wohnungen zu planen.

Das unterschreibe ich persönlich für städtische Standorte durchaus. Zudem gibt es leider unzählige abschreckende Beispiele, wo unnötig große und abweisend eingezäunte Mietergärten eine adäquate und sozial ausgewogene Bespielung des Freiraums verhindern. Man sollte aber doch auch unvoreingenommen solche Konzepte diskutieren, die standortgeeignete Wohnformen für das Erdgeschoß kreieren.

Umso kurioser war es für mich, dass das Wohnen im EG in einem Werkstattgespräch aus einer ganz anderen Ecke als „originelle Alternative“ für den innerstädtischen Bereich wieder aufgetaucht ist.

Auch wenn dies wohl nur eine Einzelmeinung war, scheint mir der strikte Standpunkt der Fachleute („Im Kerngebiet der Stadt ist dem Menschen das Wohnen im Erdgeschoß nicht zumutbar“) hinterfragenswert. Zweifellos existieren zu viele EG-Wohnungen, die nicht nur punkto Belichtung und Belüftung als Substandard zu bezeichnen sind. In Gründerzeitvierteln gibt es aber auch sehr charmante Beispiele hofseitig orientierter Erdgeschoßwohnungen mit zugehöriger Terrasse oder Mini-Garten. Wir sind doch alle erleichtert, dass mittlerweile weniger Jungfamilien an den Stadtrand drängen – da kann man doch dem (nicht nur für Menschen mit Kleinkindern) oft virulenten Bedürfnis nach ein paar Quadratmetern dem Wohnraum vorgelagerter Freifläche Tribut zollen. In solche Wohnungen zieht niemand aus Verzweiflung, sondern aus Begeisterung!

Das Beispiel zeigt sehr anschaulich, wie sehr einzelne Akteursgruppen dazu neigen, sich auf Philosophien einzuschwören.

Mir geht es überhaupt nicht darum, vorrangig das Thema „Wohnen im EG“ abzuhandeln. Das Beispiel zeigt nur sehr anschaulich, wie sehr einzelne Akteursgruppen dazu neigen, sich auf Philosophien einzuschwören. Mehr Offenheit in der Diskussion und Flexibilität in der Bewertung wären gerade bei einem so vielschichtigen Thema wie der Herausforderung EG-Zone jedenfalls wertvoll! Für die kleinräumliche Planung und standardbezogene Projektentwicklung formuliere ich folgende – sowohl Bestand als auch Neubau betreffende – Maxime:

- Überblicke und bedenke den gesamten Straßenzug bzw. das Quartier!
- Und (bzw. aber!) schaffe Spielräume für Weiterentwicklung und Eigeninitiative innerhalb des einzelnen Hauses bzw. eines Blocks.

Verfolgenswert erscheinen mir diesbezüglich Modelle zur liegenschaftsüberschreitenden Planung, Verwertungsentscheidung und ökonomischen Verantwortung. Das im ersten Werkstattgespräch diskutierte „Pooling“-Konzept wäre für so manche dahinvegetierende Einkaufsstraße wahrscheinlich die letzte realistische Hoffnung.

Konkretisieren will ich nun meine Überlegungen für das Handlungsfeld „Neubau“:

Unzweifelhaft besteht Bedarf, bei vielen der Akteure (insbesondere Investoren, Projektentwickler, Bauträger, auch bei so manchen Planern) Bewusstsein für die Schlüsselfunktion der EG-Zone zu schaffen. Denn bislang werden so manche irreversiblen Planungen gar nicht nur aus den (zweifellos bestehenden zahlreichen) Sachzwängen gemacht, sondern mangels ernsthafter Befassung mit der EG-Zone.

Mehr Offenheit in der Diskussion und Flexibilität in der Bewertung wären gerade bei einem vielschichtigen Thema wie der Herausforderung Erdgeschoßzone jedenfalls wertvoll!

Die Ziele für den Neubau gliedere ich nach zwei grundsätzlichen Typologien:

A. Stadtentwicklungsgebiete (wie z. B. Hauptbahnhof, Nordbahnhof, Seestadt Aspern etc.):

Ausgehend von dem für die Seestadt Aspern angedachten Modell müsste die Stadt Wien strikt folgende Prinzipien umsetzen:

1. Identifikation der Standorte mit Potenzial für Handel/Nahversorgung in der Phase der Widmung.
2. Schaffung entsprechender Spielräume im Plandokument (Traktiefen, Geschoßhöhen etc.).
3. Im Zuge der Auslobung von Bauträgerwettbewerben bzw. sonstiger Grundstücks-Verwertung muss sichergestellt werden, dass diese Handels- bzw. Nahversorgungseinrichtungen tatsächlich geschaffen werden bzw. die langfristigen Voraussetzungen geschaffen werden, dass diese (etwa im Falle schrittweiser Entwicklung des Gebietes) sukzessive dem jeweils geplanten Zweck zugeführt werden.
4. Voraussetzung ist freilich auch die ökonomische Realisierbarkeit dieser Nutzungen. Dies betrifft sowohl die Refinanzierung des Errichtungsaufwandes als auch die Lebensfähigkeit der einzelnen Betriebe. Dem kann durch einen zentralen Betreiber dieser Flächen Rechnung getragen werden, damit ein ökonomischer Ausgleich zwischen unterschiedlich attraktiven Standorten und unterschiedlich ertragsstarken Nutzungen gewährleistet ist.
5. Nicht nur für die Erstvergabe, sondern auch für die Nutzungsphase ist ein zentrales Management dieser Flächen erforderlich, um einen geeigneten Mix und eine sich gegenseitig unterstützende Betriebsführung zu ermöglichen.
6. Die Funktion „Kfz-Parken“ ist auf einzelne Bauplätze zu konzentrieren, um den Straßenraum von vermeidbaren Garageneinfahrten zu befreien und um die Fußgängerfrequenz im Straßenraum zu erhöhen.

Auch Durchmischung kann ein wertvoller Beitrag zur Belebung sein. Damit Stadterweiterungsgebiete nicht reine Schlafstädte bleiben, entwickelte das Architekturbüro trans_city in Kooperation mit Kallco Bauträger unter dem Namen „mellow out“ ein Konzept einer auf rund zehnjährige Nutzungsdauer angelegten Bebauung in Modulbauweise, die auf eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten abzielt und kleine Kreativ- bzw. Gewerbe-Cluster bildet.

B. Baufelder von kleiner bis mittlerer Größe:

Jeder Standort hat eigene Voraussetzungen und Potenziale, somit sind Patentrezepte obsolet. Angebracht wäre aber die Sicherstellung von Mindeststandards:

1. Die Sockelzone soll für Passanten nicht abweisend wirken.

Dazu muss nicht gleich das ganze Erdgeschoß verglast werden (Sichtbeziehungen an markanten Punkten anstelle eintöniger Fassadengestaltung sind schon ein Fortschritt).

Das Architekturbüro einszueins hat mit der Wohnhausanlage Kaiserebersdorfer Straße 66–72 (Bauträger: GEWOG) gezeigt, dass auch an einem Standort, der die eingangs angesprochene Interaktion nicht „hergibt“, mit architektonischen Mitteln eine für Passanten und sogar für Vorbeifahrende „aufheiternde“ EG-Fassade geschaffen werden kann.

2. Zumindest bei Bauvorhaben ab 100 Wohnungen können im Regelfall immer EG-Flächen geschaffen werden, die Möglichkeiten für eine Interaktion zwischen Straßenraum und EG Nutzung bieten. Oft wird die vitale Nutzung in den ersten Jahren nach der Besiedlung noch nicht möglich sein, es geht daher darum, Spielräume für eine Belebung der Zone in einer späteren Nutzungsphase zu schaffen.

Im „Wohnhaus Wohnbase 11“ liegen drei Gemeinschaftsbereiche am Straßenraum. Zwei davon werden wohl langfristig der Hausgemeinschaft dienen (Bewohnertreff, Kinderspielraum, Waschküche, Kinderwagen- und Fahrradabstellbereiche etc.). Der dritte Gemeinschaftsbereich hat im Falle weiterer Gebietsentwicklung durchaus Potenziale zur Nutzung als Arztordination, Dienstleister o. Ä. Zwischenzeitig kann diese Fläche auch für Bewohner als zusätzlich kleinteilig anmietbarer Arbeitsraum interessant sein.



© Architekturbüro einszueins, Kaiserebersdorfer Straße 66-72

»Das Erdgeschoß ist ein äußerer Teil des Inneren des Hauses und zugleich Äußeres des Innenraumes der Stadt, d. h. der Außenräume der Gebäude. Den Erdgeschoßzonen ist großzügig Höhe zu geben, ich stelle 4,5 m bei Geschoßbauten und 6 m bei höheren Häusern zur Diskussion. In der Fassadengestaltung sollen sich Erdgeschoß, in Geschäftsstraßen auch in Kombination mit dem zweiten Geschoß, von der übrigen Fassade abheben. Jedes einzelne Erdgeschoß soll umbaubar bleiben, sich dem Größen- und Nutzungsbedarf anpassen können, gemischte Nutzungen ermöglichen und so den öffentlichen und halböffentlichen Raum der Stadt flexibel erweitern.«

TRANSPARADISO

BARBARA HOLUB & PAUL RAJAKOVICS

Von der Auslage zum Wunschfreiraum

Als ich Kind war, und die USA noch als das verlockende Land des Begehrens galten, hielten auch die ersten englischen Ausdrücke in der deutschen Sprache Einzug: „Window-shopping“ war ein Zeitvertreib, den meine Eltern ab und zu am Abend pflegten. Damals waren die Auslagen die Fenster zur Welt, ein Sehnsuchtsraum, ein bisschen wie Fernsehen, als noch nicht jeder Haushalt einen Fernseher hatte.

Heute sind diese Auslagen nicht mehr „in Arbeit“. Mühsam schützen sich die toten Gesichter gegen (wildes) Plakatieren, doch auch der Raum dahinter steht leer. Wenn man von Innenstadtbereichen größerer Städte absieht, haben Immobilienfachleute und Geschäftskettenmanger schon die Antworten parat: Mindestgrößen, permanente Zufahrtsmöglichkeiten, bequeme Parkplätze in großer Anzahl usw. sind die Argumente, warum viele Ladenlokale nicht marktgerecht verwertet werden können.

2005 realisierte transparadiso auf Einladung der Initiative Architektur in Salzburg im Rahmen des EU-Projekts Trichtlinnburg „Wunschfreischaltung_schlüsselfertig“, das sich mit der Problematik leer stehender Geschäftslokale in der Altstadt befasste. In Kooperation mit dem Altstadtmarketing erstellte transparadiso einen Plan der leerstehenden Lokale, die für die kurze Dauer des Projekts zugänglich gemacht wurden. Das Indikatormobil, ein „urbanes Einsatzfahrzeug“, fungierte als Projektzentrale. Es klappte die Bar aus, auf der ein Glas mit Schlüssel ohne Adresse stand; WunschberaterInnen waren über entsprechende T-Shirts erkennbar und geleiteten interessierte potenzielle Lokalbenutzer in die leeren Räume. Auch über einen Radio-Jingle wurden Wünsche angeregt, die nicht sofort durch das Selbstzensur-Raster der Wirtschaftlichkeit fallen.

Ein Film-Programm verwandelte das Indikatormobil und die Priesterhausgasse am Abend in einen Projektionsraum.

In dem Dreivierteljahr Vorarbeit und Gesprächen mit Immobilienmaklern hatte sich herausgestellt, dass die Leerstände rein aufgrund kalkulatorischer Mieten entstanden waren. Die auch ungewöhnlichen Ideen für die oft versteckten „Leerräume“ waren der Beginn einer Wunschproduktion und einer wachsenden „Community“ zukünftiger Lokalbenutzer, die eine neue Vielfalt für die zunehmend rein touristisch orientierte Altstadt gebracht hätten.



1 Trichtlinnburg befasste sich in Maastricht, Tallinn und Salzburg mit den Auswirkungen des Tourismus auf die historischen Innenstädte. Projektpartner waren: Jan-van-Eyck-Akademie/Maastricht, Salzburger Kunstverein und Initiative Architektur/ Salzburg, Center for Contemporary Art/Tallinn)

2 wie z.B Unternehmen Capricorn von Steinbrener/Dempf, leerstehende Geschäftslokale im 2. Bezirk, Wien, als ausgelagerte Ausstellungsräume von Museen nutzte. Oder natürlich „making it“, 2000, von Mark Gilbert und Wolfgang Niederwieser und vor allem „making it II“, in dessen Rahmen 2005 Geschäftslokale im 5. Bezirk als „Start-up“-Ateliers den jungen „Kreativen“ zur Verfügung gestellt wurden.

Es ist also notwendig, Rahmenbedingungen zu schaffen, um ein „second life“ für die Erdgeschoßzonen zu ermöglichen: jenseits von Eventisierung, von interimistischen Ablenkungsversuchen durch die (weitere) „Bespielung“ durch Kunstprojekte (und damit die kurzfristige „Belebung“, die am Beginn der Debatte zum Verschwinden der Erdgeschoßzone Ende der 1990er-Jahre wichtige Projekte hervorgebracht hat).²

Ein Zugang zu vielfältigen Arten von öffentlichen Räumen ohne Konsumzwang ist eine wesentliche Qualität der europäischen Stadt.

Ein Zugang zu vielfältigen Arten von öffentlichen Räumen ohne Konsumzwang ist eine wesentliche Qualität der „europäischen Stadt“. In den abschwellenden Hochzeiten der Kommerzialisierung des urbanen Raums ist es notwendig, öffentliche Räume zu schaffen, die einen Rückzug vor dem Konsumzwang, dem Event, der Dauer-Hyper-Aktivierung, der Spektakelisierung des urbanen Raumes als klares Statement und notwendigen (Lebens-)Wert des urbanen Raumes platzieren.

Die scheinbare Problematik der Erdgeschoßzonen ist aber in erster Linie eine der ökonomischen Grundbewertung. Würde man die Flächen der Erdgeschoßzone mit null bewerten und vielleicht sogar von der Verrechnung von Betriebskosten absehen, so könnte sich in diesem Bereich ein neuer Mehrwert entwickeln – eine „Leerstelle“ für den öffentlichen Raum und neue Formen von Öffentlichkeit und Gemeinschaft, die frei für Prozesse jenseits klassischer Verwertungskonzepte ist. Leerstand wird so zur Produktivkraft für unerwartete und unplanbare Neuentwicklung – ein Mehrwert für Gesellschaft und Stadt. Die Expertise künstlerischer Strategien sollte – jenseits temporärer „Community“-Projekte – zur Entwicklung langfristiger Strategien in Kooperation mit der Stadt genutzt werden. So kann Kunst für die komplexen Herausforderungen urbaner Politik und Ökonomie einen gesellschaftspolitisch relevanten Beitrag leisten.



© Wunschfreischaltung_schlüsselfertig Trichtlinnburg, Salzburg, 2005

transparadiso wurde 1999 von Barbara Holub (Künstlerin) und Paul Rajakovics (Architekt und Urbanist) als Plattform zwischen Architektur, Kunst und Urbanismus gegründet. **transparadiso** beschäftigt sich mit urbanen Fragestellungen im aktuellen gesellschaftspolitischen Kontext und entwickelt Tools und Strategien für „direct urbanism“. Seit 2001 Redaktionsmitglied von *dérive*_Zeitschrift für Stadtforschung. 2004 Schindler-stipendium des MAK Center for Art and Architecture, Los Angeles. Derzeit ist von **transparadiso** in Salzburg-Lehen ein neues Quartier auf dem ehemaligen Stadtwerkareal mit Wohnen, Kultur- und Geschäftsnutzungen in Fertigstellung. (2007 den Otto-Wagner-Städtebaupreis). 2011 > „Commons kommen nach Liezen“, KÖR Steiermark – ein „Kunstmodell“ und langfristiges Zukunftskonzept, das neue Werte und Ökonomien des gemeinschaftlichen Handelns exploriert.

Barbara Holub leitet seit 2010 das Forschungsprojekt „Planning Unplanned _ die Rolle von Kunst im Kontext urbaner Entwicklung“ am Institut für Kunst und Gestaltung 1, TU Wien. **Paul Rajakovics** lehrt derzeit an der TU Wien am Institut Architektur und Entwerfen, Abt. Wohnbau und Entwerfen

NIMBIN STREET CODE

RESPECT BUNDJALUNG LAW-DONT FIGHT, STEAL OR BE GREEDY. HAVE INTEGRITY-BE KIND, HONEST &

FAIR. RESPECT ALL PEOPLE. CHILDREN ARE WATCHING & MODEL THEMSELVES ON^{YOUR} BEHAVIOUR

HELP KEEP NIMBIN FUNKY, FRIENDLY & FREE

DONT FORGE YOUR ADDICTION ON OTHERS WORK IT &

BE RESPONSIBLE-LEAVE YOUR DOG AT HOME.

WE CARE ABOUT OUR CHILDREN PLEASE BE

MINDFUL OF THEIR SAFETY. LIFE IS SACRED,

INCLUDING YOURS. KARMA IS FOR REAL, LOVE

IS FOR REAL. NIMBIN TOLERATES MOST

THINGS BUT VIOLENCE IS NOT OK.

»Strategien und Planungen zum öffentlichen Raum berücksichtigen die Erdgeschoßzonen zu wenig. Vitale und vielfältige Nutzungen in Geschäftslokalen und im öffentlichen Freiraum bedingen einander. Wir sollten daher Bereiche der Erdgeschoße in der Stadt als öffentliche Räume denken und dafür stetig neue Formen der Partnerschaften zwischen Wirtschaft, Stadtverwaltung und lokalem Gemeinwesen entwickeln.«

WIE VIEL ERDGESCHOSS-

Wiens Straßen sind ca. 2.800 km lang, es geht somit um etwa 5.600 km „Straßenrand“ = potenzielle Länge der Erdgeschoßzone! Einigermaßen plausible Schätzungen gehen davon aus, dass Wiens EG-Zone – alle Nutzungskategorien zusammengefasst – eine Größenordnung von ca. 25.000.000 m² umfasst. Bei vorsichtiger Schätzung eines sanierbaren Leerstandes von 5 % der gesamten EG-Zone sprechen wir von ca. 1.250.000 m² Erdgeschoßflächen, die als innerstädtisches Entwicklungsgebiet betrachtet werden müssen. Bei Sanierungskosten von ca. 500–700 Euro pro m² wartet hier ein Investitionsvolumen von 600–900 Mio. Euro auf ein erfolversprechendes Konzept. Und doch – außerhalb der wenigen hochprofitablen Geschäftsstraßen, tut sich wenig in den Erdgeschoßen der Stadt, die Immobilienwirtschaft hat offensichtlich andere Schwerpunktthemen.

Die potenzielle
mit ca. **5.600 km**

Die geschätzte
liegt bei **25.000.**

Geschätztes mögliches
600–900

4.067 Lokale
in Gemeindebauten

EG-ZONE GIBT ES ÜBERHAUPT ...?

Länge der Erdgeschoßzone entspricht
der Entfernung Wien – Mumbai

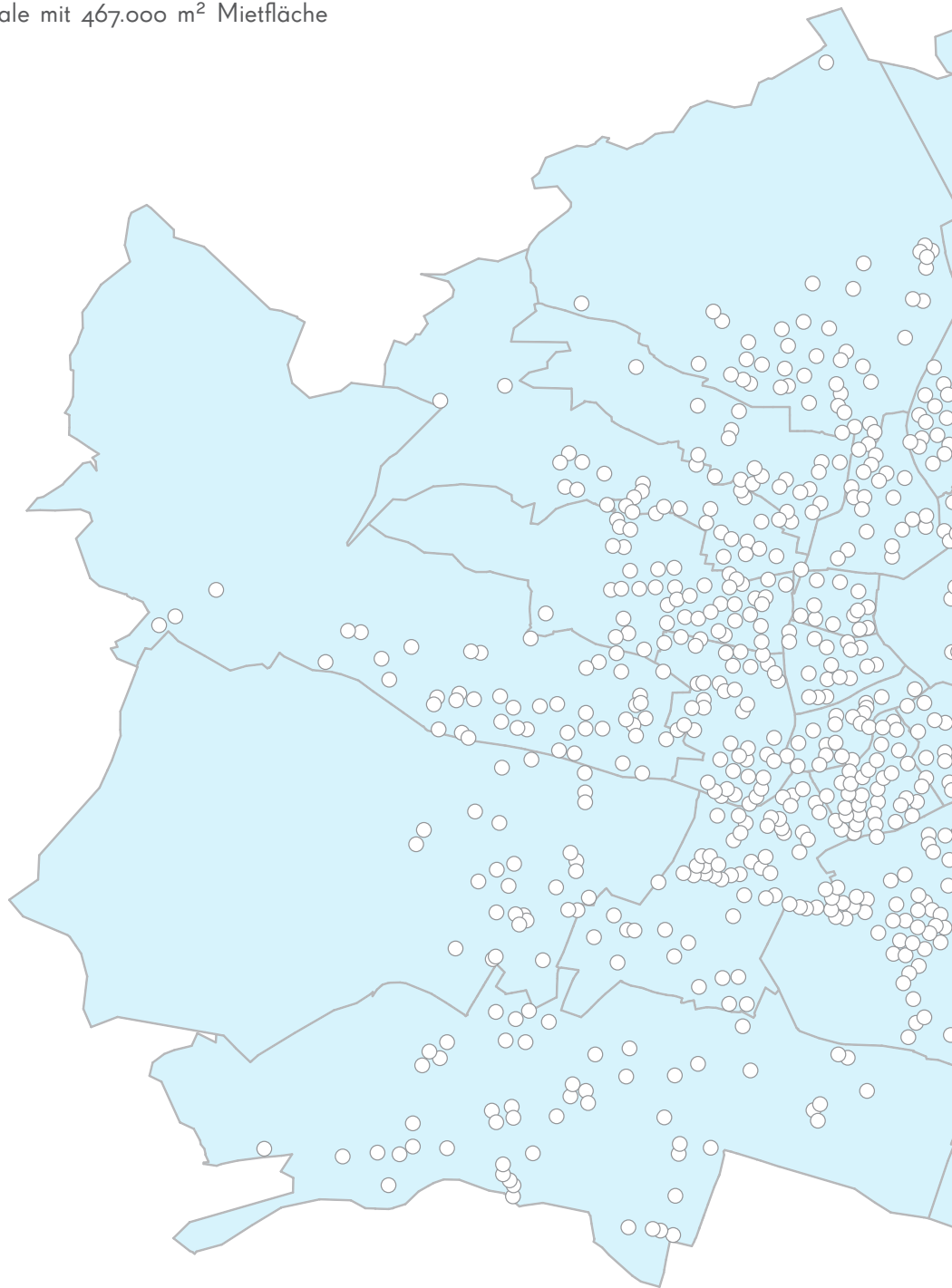
Gesamtfläche der Erdgeschoßzone Wiens
 m^2

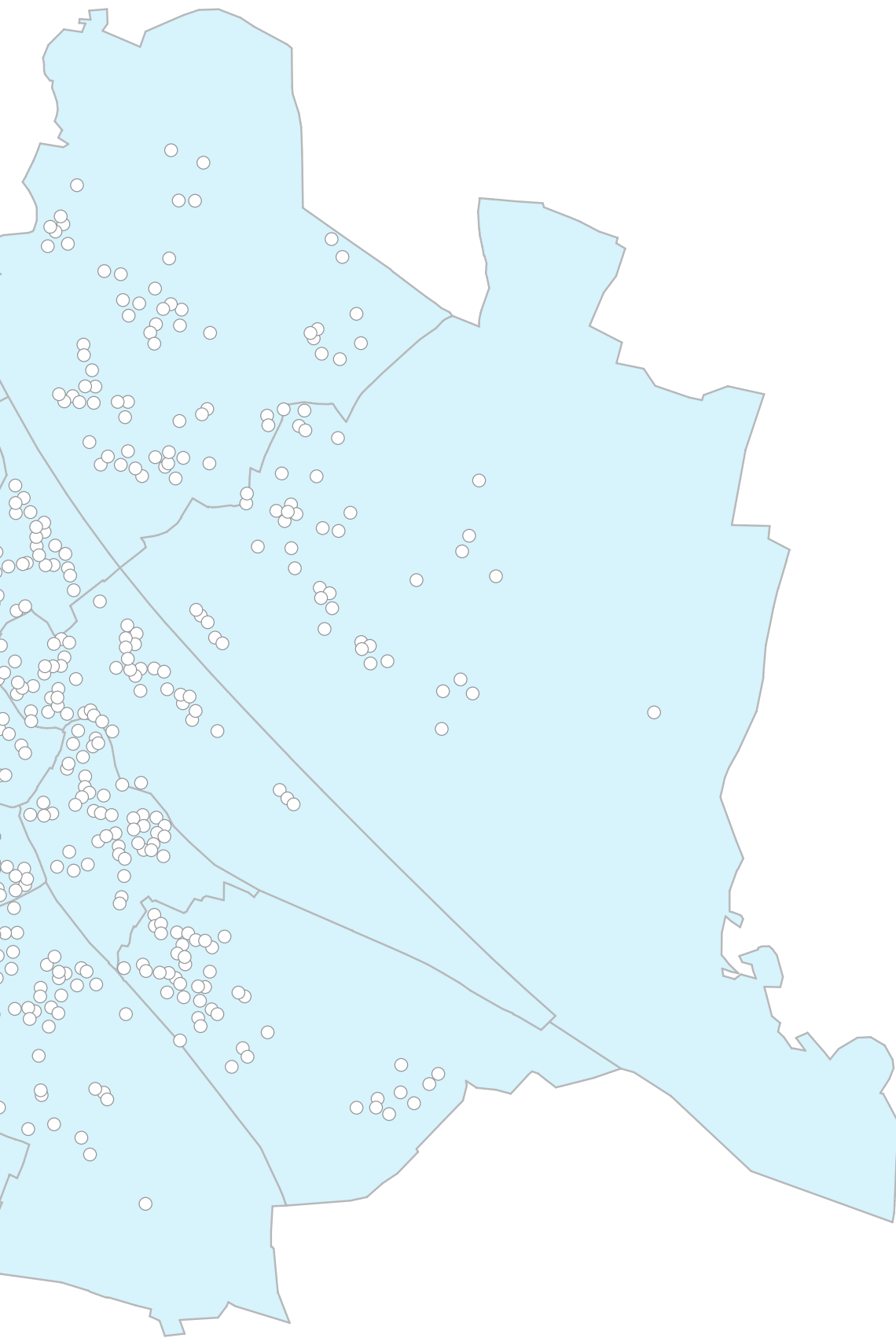
Investitionsvolumen
Mio. Euro für EG-Sanierungen

mit einer Mietfläche von **467.000 m^2**
– das Zweifache der SCS

Übersichtskarte der Erdgeschoßlokale von Wiener Wohnen

Heute wohnen in 2.000 städtische Wohnanlagen auf 18.000 Stiegen in 220.000 Wohnungen ca. 800.000 Menschen, 50.000 Pkw-Stellplätze nicht zu vergessen. Darüber hinaus werden in den Gemeindebauten 4.067 Lokale mit 467.000 m² Mietfläche bewirtschaftet.





ADOLF ANDEL & CORNELIA KRAJASITS

Ohne Erdgeschoß keine Beletage!

DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT SUCHT NOCH DEN ZUGANG ZUR EG-ZONE

Die Gestaltung und Nutzung der Straßenlagen prägen die Anmutung und den Erlebniswert eines Stadtviertels – sie sind aber auch bei Betrachtung der Erdgeschoß-Ökonomie ein hochinteressantes Phänomen.

Aber gibt es

„Die Immobilienwirtschaft“ überhaupt?

Die Betrachtung der Akteure zeigt ein ganz inhomogenes Bild: „Klassische Zinshausbesitzer“, alteingesessene Hausverwaltungen, private Investoren, institutionelle Anleger (Versicherungen etc.), Immobiliengesellschaften, Portfolio-Manager, gemeinnützige Bauträger etc. haben nicht nur unterschiedliches Know-how, sondern auch unterschiedliche Interessen, sind unterschiedlich risikofähig bzw. sicherheitsorientiert. Der eine will vor allem sein bestehendes Vermögen sichern und den Besitzstand verwalten, sieht aber die aktive Bestandsentwicklung nicht als Teil der laufenden Bewirtschaftung des Althausbestandes und will

vor allem keine Schwierigkeiten mit den Altmietern riskieren (egal ob im Zinshaus oder im Gemeindebau), ein anderer sucht eher die Wachstumschance durch Sanierung, ein Dritter ist eher an der baldigen Weiterveräußerung interessiert, etc.

Und dann noch eine Besonderheit Wiens, nämlich die große Bedeutung der Stadt als Eigentümerin und Bewirtschafterin von Flächen und Gebäuden, die der Wiener Immobilienwirtschaft eine Sonderstellung unter Europas Städten verschafft: Heute wohnen in 2.000 städtische Wohnanlagen auf 18.000 Stiegen in 220.000 Wohnungen ca. 800.000 Menschen, 50.000 Pkw-Stellplätze nicht zu vergessen. Darüber hinaus werden in den Gemeindebauten 4.067 Lokale mit 467.000 m² Mietfläche bewirtschaftet – im Vergleich dazu, die ganze SCS hat „nur“ 225.000 m² vermietbare Fläche!

Und doch: Die Interviews mit privaten Hauseigentümern und Hausverwaltungen und den VertreterInnen der städtischen Einrichtungen ergaben einen erstaunlichen Gleichklang in der Beurteilung der Thematik Erdgeschoßnutzung. Nicht nur einmal hörten wir: „Das ist nicht unser Kerngeschäft!“

Ähnliches gilt für die Wohnbauträger im Neubaubereich: So manche gut gemeinte Gestaltungsidee im Erdgeschoß von Neubauanlagen entpuppt sich zur Überraschung der Bauträger nach Fertigstellung als unvermietbar und als wirtschaftlicher Sanierungsfall – die Kernkompetenz liegt offenbar woanders.

Fehlt es ganz einfach an Wissen um die Bedürfnisse derer, für die man baut, fehlt es an Know-how? Auch diese Frage lässt sich nicht generell beantworten. Einige Immobiliengesellschaften und Althauspezialisten scheinen durchaus offensiv und erfolgreich an die Frage heranzugehen, wie Erdgeschoßzonen auch in Nebenlagen vom Leerstand zu befreien sind. Aber auch deren Kernkompetenz ist eigentlich eine andere: Sie heißt „Portfolio-Management“.

Nicht nur einmal hörten wir: „Das ist nicht unser Kerngeschäft!“ ... deren Kernkompetenz ist eigentlich eine andere: Sie heißt „Portfolio-Management“.

Kapitalmarktorientierte Immobiliengesellschaften leben – verkürzt gesagt – von der Erwartung der Anleger, wie sich die Bewertung des Immobilienvermögens und der künftige Ertrag hoffentlich „nachhaltig“ entwickeln werden. Erfolgreich zu sein heißt hier, das oft aus hunderten oder tausenden Objekten bestehende Immobilien-Portfolio und seine Elemente in einer für die (potenziellen) Anleger glaubhaften Weise zu verbessern, „zu entwickeln“. Für die EG-Zone kann das Vorteile und Nachteile haben: Nicht die Erhaltung des Vermögens, des Ist-Zustandes, steht im Mittelpunkt, sondern der Attraktivitätszuwachs, d. h. vor allem Rendite-Steigerung. Die Rechnungshorizonte sind dabei durchaus kurzfristig.

Investitionen in das Erdgeschoß müssen sich rasch rechnen.

Und das tun sie auch:

Wenn es zum Beispiel gelingt, ein leer stehendes Lokal mit einem Aufwand von 700 Euro/m² zu sanieren und nur um 5 Euro /Monat zu vermieten – und damit auch die anteiligen Hausbetriebskosten weiterzuverrechnen – ergibt dies eine Rendite auf das eingesetzte Kapital von über 11 %!

Grundsätzlich entsteht somit aus dem Verwertungsdruck durchaus eine gewisse Dynamik – mit leider oft anzutreffenden städtebaulichen Schönheitsfehlern: Das Objekt wird als Teil des Portfolios bewertet und nicht als Teil des Straßenzuges, nicht in seiner Bedeutung für den öffentlichen Raum gesehen. Dieser geht bestenfalls als Lagefaktor oder als Risikoaufschlag in die Bewertung des „ortsüblichen, nachhaltigen und drittüblichen“ Ertrages ein. Ein weiterer „Schönheitsfehler“ ergibt sich aus der Logik der Immobilienbewertung: Wird die Mieterwartung für ein Objekt bzw. seine Mieteinheiten spekulativ oder irrtümlich zu hoch angesetzt, wird ein Leerstand zumindest für einen längeren Zeitraum eher akzeptiert als eine Mietreduktion mit nachfolgender Wertberichtigung und all den ungünstigen Konsequenzen für den Anlegermarkt.

Daraus ergeben sich für eine EG-Strategie zentrale Schlussfolgerungen:

Denkt man über die Veränderung von Erdgeschoßnutzungen in einem bestimmten Stadtgebiet nach, muss man die Akteure der Immobilienwirtschaft im konkreten Gebiet persönlich kennen. Und für generelle strategische Überlegungen müssen die unterschiedlichen strategischen Optionen der Stakeholder berücksichtigt werden.

Die unterschiedliche Positionierung der Akteure der Immobilienwirtschaft spiegelt sich ihrerseits auch in der jeweiligen Erwartungshaltung gegenüber

der Politik wider. Konkreten Forderungen nach Anpassung und weiterer Flexibilisierung des Mietrechtsgesetzes steht die Einschätzung gegenüber, dass erst ein „Generationswechsel bei Alteigentümern und Hausverwaltungen“ abzuwarten ist, bevor sich größere Strukturverbesserungen durchsetzen können. Zitat eines erfolgreichen Immobilienspezialisten: „Viele Althauseigentümer kennen nicht einmal Staffelmiete-Vereinbarungen, Hausverwaltungen müssen lernen, Beratungsleistungen zu verkaufen und dafür Honorare durchzusetzen.“

Derselbe Experte stellte trocken fest: „Das ist ein Mentalitätsproblem, auch bei den Jungen: Es braucht mehr Initiative, die Einkaufszentren sind eine Ausrede. Die Politik muss Wien unternehmerisch und nicht gemütlich positionieren.“ Bei aller Wertschätzung für die Wiener Gemütlichkeit und die erwiesenermaßen hohe Lebensqualität in Wien – vielleicht liegt hier tatsächlich ein Ansatz: Zu zeigen, dass Veränderungen möglich sind, wenn sie ernsthaft und professionell in Angriff genommen werden.

Die Aktivierung der privaten Akteure wird vermutlich nur gelingen, wenn deren Eigeninteresse mit dem öffentlichen Anliegen einer attraktiven Erdgeschoßzone zur Deckung gebracht werden kann. Die Stimulierung der Immobilienwirtschaft für die Entwicklung der Erdgeschoßzonen erfordert daher eine gebietsbezogene Perspektive, bei der auch auf persönlicher Ebene der Zugang zu den verschiedenen Beteiligten gefunden werden kann.

Wer könnte nun der Träger dieser Entwicklung sein?

In Erdgeschoßplattformen bereits diskutiert wurde eine „Leerstands-Agentur“ als Initiatorin neuer Erdgeschoßnutzungen und Vernetzungsplattform einschlägiger Initiativen. – Wir glauben, dass die Fokussierung auf leerstehende Geschäftslokale zu kurz greifen würde. Aus einer städtebaulichen Perspektive erscheint uns jedenfalls die gesamtheitliche Betrachtung der Erdgeschoßzone erforderlich, wenn sie aus ihrer randständigen Bedeutung erlöst werden soll. Dabei müssten auch untergenutzte Flächen und der anschließende öffentliche Raum mitberücksichtigt werden. Wenn die Einrichtung einer neuen Betreuungsebene überhaupt ein geeigneter Ansatz ist, braucht es also eher eine „Erdgeschoß-Agentur“.

Was muss eine Erdgeschoß-Agentur können? Sie müsste jedenfalls in der Lage sein, zusätzliche, neue Nutzungen zu stimulieren, sie müsste Nachfrage generieren,

potenzielle NutzerInnen aufspüren, latent vorhandene Nachfrage aktivieren und Anbieter von Erdgeschoßflächen interessieren, Erdgeschoßsanierungen initiieren, vielleicht sogar als Generalmieter auftreten und auch kürzerfristige Zwischennutzungen ermöglichen, für die Hauseigentümer ein verlässlicher Vertragspartner sein.

Eine Erdgeschoß-Agentur würde jedenfalls zu Beginn auf eine ausgeprägte Skepsis der privaten Immobilienwirtschaft stoßen: Schöpft so eine zwischengeschaltete Agentur möglicherweise einen erzielbaren Mehrertrag ab? Verlieren Hauseigentümer Steuerungsmöglichkeiten und Kontrollrechte? Wer finanziert die baulichen Maßnahmen? Hier müsste nachvollziehbar der Vorteil für die Hauseigentümer darstellbar sein, müssen Regelungen zum Verwendungszweck gefunden werden, Fristen und

Kündigungsmöglichkeiten geklärt werden etc.

Die Perspektive einer Erdgeschoß-Agentur erscheint uns aber trotzdem ein sinnvoller Ansatz zu sein – nicht zuletzt deshalb, weil sie auch bei VertreterInnen der einschlägigen städtischen Einrichtungen auf ein vorsichtig positives Interesse zu stoßen scheint. Auch wenn zum Beispiel Wiener Wohnen keine ausgeprägte Leerstandsproblematik hat – aber die Nutzung der vorhandenen städtischen Erdgeschoßlokale wäre wohl in vielen Fällen zu prüfen und zu optimieren. Lokale sollten nicht als Quelle von Beschwerden gelten, sondern könnten mit der richtigen Nutzung für die MieterInnen und Hausgemeinschaften ein zusätzliches Angebot schaffen und die Urbanität im Viertel befördern. Das Portfolio ist jedenfalls gewaltig groß.

Erfolg verspricht eine professionelle Erdgeschoß-Agentur aber nur, wenn sie zumindest mittelfristig abgesichert ist, um sich etablieren zu können. Sie braucht Ressourcen und Rückendeckung. Und die richtige Positionierung in den Strukturen, um optimale Netzwerkarbeit mit all jenen leisten zu können, die der Erdgeschoßzone das Wichtigste zur Verfügung stellen: ihre Initiative und Kreativität.

ÖIR-Projekthaus GmbH: ist ein privates Entwicklungs-, Planungs- und Beratungsunternehmen. Hervorgegangen aus dem Österreichischen Institut für Raumplanung zählen heute gleichermaßen Verwaltung & Politik, Infrastrukturgesellschaften und private Investoren zu seinen Auftraggebern.

Adolf Andel ist Raumplaner und staatlich geprüfter Unternehmensberater, spezialisiert auf Strategie-, Standort- und Projektentwicklung.

Cornelia Krajasits ist Regionalökonomin mit den Schwerpunkten soziale Stadtentwicklung und Politikberatung.

Zitate aus den Interviews

mit VertreterInnen der Wiener Immobilienwirtschaft:

„Das Mietrecht muss mehr Flexibilität ermöglichen
und Investitionssicherheit schaffen!“

„Eine lebendige Erdgeschoßzone braucht Frequenz
am Gehsteig – aber keine Autos.“

„Jedes Lokal findet einen Mieter, wenn Preis und Qualität
stimmen – aber zuerst muss man Geld in die Hand nehmen!“

„Der klassische Wiener Zinshausbesitzer wohnt in der
Beletage und lässt das Erdgeschoß lieber leerstehen,
bevor er zum Sanieren einen Kredit aufnimmt.“

„Zwischennutzungen sind für Hausverwaltungen ein zu großer Aufwand.“

„Hausverwaltungen werden nicht für kreative Konzepte bezahlt.“

PERSPEKTIVE

ERDGESCHOSS



Vom Möglichkeitsraum zum Ermöglichungsraum!

PERSPEKTIVE ERDGESCHOSS

auf ein mögliches
Impulsprogramm.

»Es geht nicht um den Bau einer neuen Stadt, es geht um die Neuerfindung der Stadt. Die Neuerfindung der Stadt als Möglichkeitsraum im Sinne einer Kultur der Differenz ...«

Wien besitzt einen hervorragenden Ruf als attraktive und lebenswerte Metropole. Sich hierauf ausruhen zu wollen, wäre nicht nur töricht, sondern auch fahrlässig. So wie sich Stadtentwicklung und Stadterneuerung immer als Daueraufgabe verstehen, muss die Stadt auch alles daran setzen, ihren guten Ruf zu festigen und kontinuierlich weiter auszubauen. Gerade in der Konkurrenz zu anderen Metropolen wird es mitunter darauf ankommen, die Internationalität der Stadtgesellschaft kreativ und wertsetzend zu gestalten und neue produktiven Kräfte aus den vorhandenen Ressourcen von Wissen und Kultur zu generieren. In diesem Sinne muss es vor allem darum gehen, die Einstellung zum Großstädtischen fortlaufend neu zu thematisieren und das Klima für kreative Prozesse und urbane Entwicklungen zu fördern.

Ein jeder Stadtentwicklungsprozess benötigt klare Schwerpunkt- und Akzentsetzungen und eine Konzentration auf wesentliche entwicklungsrelevante Räume und Themen. Bereits der STEP 05 fokussierte über die Zielgebiete auf solche Schwerpunktbereiche.

Für den neuen STEP werden nunmehr solche Handlungs- und Aktionsfelder zu thematisieren sein, mit denen es gelingt, neben den vielfältigen Alltagsaufgaben auch eine Zuspitzung auf Fragen der Attraktivität und Leistungsfähigkeit der wachsenden Metropole zu ermöglichen.

Mit ihrer Vielzahl, Vielfalt und Dichte an Menschen und Kulturen, Wissen und Informationen, Netzwerken und Austauschmöglichkeiten besitzt Wien ein besonderes Entwicklungspotenzial. Es sind die vielfältigen urbanen Milieus, die als Aktivposten für die Sicherung von Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit sowie für die Innovationskraft der Stadt gelten. Dieses soziokulturelle und ökonomische Wirkungsgeflecht zu stimulieren, wird zu einer wichtigen Herausforderung der nächsten Generation der Stadtentwicklung.

„Es zeichnet sich deutlich ab, dass sich auf längere Sicht jene Großstädte behaupten und weiterentwickeln werden, denen es gelingt, Innovationsfähigkeit zu organisieren, die Internationalität der Gesellschaft produktiv zu gestalten und neue wirtschaftliche Stabilität aus den vorhandenen Ressourcen der ‚Produktion‘ von Wissen und Kultur zu schöpfen.“¹

Hierzu müssen die vorhandenen Kräfte in einem sorgfältig angelegten Prozess mobilisiert und über einen kreativen und konstruktiven Dialog zielführend gebündelt werden. In den Fokus rückt die Auseinandersetzung um Stadt und Urbanität. Ohne jeglichen Zweifel nehmen dabei die Fragen nach Nutzung, Funktion und Gebrauch der Erdgeschoßzonen einen zentralen Stellenwert ein. Gerade oder besonders in ihren Wechselwirkungen zum öffentlichen Raum der Stadt.

In den Fokus rückt die Auseinandersetzung um Stadt und Urbanität.

* Zitat: Dieter Läßle: Ausnahmezustand als Herausforderung; in: Internationale Bauausstellung Hamburg GmbH (Hg): Netzwerk IBA meets IBA, Zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen, Hamburg 2010, S. 111

¹ Auszug aus dem Memorandum zur IBA Hamburg 2013

LABORATORIUM AUF ZEIT

„Das Geheimnis innovativer Produktentwicklung beruht zumeist auf der Bereitschaft, „anders“ und „quer“ zu denken, zu forschen und zu entwickeln. Es erfordert eine besondere kreative Atmosphäre und den Mut, die Risikofreude und die Begeisterung der Produktentwickler. Auch die Kultur der Stadtentwicklung muss eine Kultur des Querdenkens, des Initiierens, der neuen Zugänge, der Veränderung und der Transformation werden.“²

Die kreative Auseinandersetzung mit den Erdgeschoßzonen und den öffentlichen Räumen der Stadt wird zu einer großen Investition in die Entwicklung der Metropole Wien. Ohne die Bereitschaft, dabei auch neue Pfade suchen und Neuland betreten zu wollen, alltägliche Handlungsmuster und Kräfteverhältnisse aufzuheben – oder zumindest in Frage zu stellen – wird dies nicht gehen. Die Erfahrung dazu zeigt, dass es dazu eines räumlich und zeitlich befristeten *Ausnahmestandes*, eines *Laboratoriums auf Zeit* bedarf, welches zur Hilfestellung und auch Verpflichtung für erforderliche Frei- und Experimentierräume und für innovative Lösungen im Aufbau nachhaltiger Strukturen wird. Abgekoppelt von üblichen Abläufen des Planungsalltages böte dieser Ausnahmestand die Chance, für einen befristeten Zeitraum auch andere Nutzungsmodelle und Verfahrensformen zu ermöglichen und zu erproben und das darüber gewonnene Wissen in den Planungsalltag im Umgang mit und in der Entwicklung der Erdgeschoßzonen zurückzuspielen. Dies gilt gleichermaßen für Ansätze neuer Fördermodelle und rechtlicher Rahmenbedingungen. Die Entwicklung der Erdgeschoßzonen in der Stadt könnte so zu einem wirklichen Lern- und Qualifizierungsprozess aller Beteiligten und zu einem auch internationalen Labor der Stadtentwicklung werden.

Neue Bündnisse und Kooperationsformen

Ein Impulsprogramm benötigt der politischen/administrativen Rückendeckung und einer entsprechenden budgetären Ausstattung zur finanziellen Unterstützung und Förderung notwendiger Investitionen und/oder Ideen. Angesichts der angespannten Haushaltssituationen der Gemeinde kann dieses Budget nur durch Bündelung und Zusammenführung bereits vorhandener Mittel und Ressourcen bereitgestellt werden. Also: kein neues Förderprogramm, sondern die Vernetzung der bereits vorhandenen institutionell gebundenen Programme und die Abstimmung auf gemeinsame Förderkriterien, -prinzipien und Qualitätsanforderungen. Auch dazu bedarf es des Mutes zum Experiment, bei dem bewährte, institutionalisierte Handlungsmuster und Zuständigkeiten auch mal nicht mehr gelten müssen. Neue Bündnisse und Kooperationsformen müssen gefunden werden, die ein Aufbrechen von ökonomischen, administrativen und politischer Barrieren und etablierten Zuständigkeiten ermöglichen und dabei die derzeit handelnden Akteure und Institutionen aktiv in die Prozesse einbinden. Ziel muss sein, zu einer stärkeren Verzahnung und zu einem effizienteren Einsatz staatlicher/institutionell gebundener Fördermittel zu kommen – erst recht in Phasen angespannter Haushaltslagen.

Ein Impulsprogramm als Bereicherung des Sets etablierter Programme

In diesem Sinne versteht sich ein Impulsprogramm eben auch nicht als Alternative zu bereits etablierten Programmen und Zuständigkeiten, sondern als Bereicherung des vorhandenen „Sets“ staatlicher/institutioneller Angebote.

Ein *Impulsprogramm EG-Zone Wien* muss als eine Facette strukturwirksamer Programme verstanden werden. Es kann zu einem ein äußerst wirkungsvollen Instrument werden, das mit einem fachlichen integrativen, ressortübergreifenden und wertschöpfenden Anspruch die Zukunft von Förderpolitik vorwegnimmt.

Die Entwicklung der Erdgeschoßzonen in der Stadt könnte so zu einem wirklichen Lern- und Qualifizierungsprozess aller Beteiligten und zu einem auch internationalen Labor der Stadtentwicklung werden.

² Rudolf Scheuven, Kunibert Wachten: IBA ist : IBA wird, Auswertungen und Fragestellungen zur IBA; in: MA:|, IBA Hamburg (Hg): IBA meets IBA: Eine Ausstellung zur 100-jährigen Geschichte der Internationalen Bauausstellungen, Gelsenkirchen/Hamburg, S. 24

Lernen VON und AN Projekten

Emotionen wie Freude, Begeisterung und Begeisterungsfähigkeit spielen in der Stadtentwicklung und der Stadterneuerung eine nicht zu unterschätzende Rolle. Auch werden die Potenziale in der Entwicklung der Erdgeschoßzonen nur anschaulich, wenn Menschen sich gemeinsam darauf einlassen. Im Kontext eines Impulsprogramms muss es daher auch um die Initiierung eines neuen Bewusstseins im Umgang mit den öffentlichen Räumen der Stadt und „seinen Flanken“, den Erdgeschoßzonen, gehen. Eben um das Wecken einer neuen Lust aufs Erdgeschoß.

All dies stellt höchste Anforderungen an die Verwendung kommunikativer und partizipativer, stimulierender Planungsinstrumente und -methoden. Die Auseinandersetzung mit qualitätvollen und erfolgreichen Projekten wird zur Wissensdrehzscheibe eines urbanen Lernprogramms und zu einer überraschenden Entdeckungsreise in die reale, gelebte Welt der Stadt.

Elemente von Aktivierungsstrategien für Erdgeschoßzonen sind:

- Aufzeigen der Werte, Ressourcen, Szenen, Talente und Initiativen, welche den Reichtum und die Potenziale des urbanen Stadtraums anschaulich bilanzieren und vermitteln
- Schaffung eines Bewusstseins für die Möglichkeiten des strukturellen Wandel der Erdgeschoßzone zu kultivieren
- Aufbau transparenter immobilienwirtschaftlicher Bewertungssysteme
- Sichtbarmachung positiver, mutmachender Projekte
- Vermittlung von Visionen, die auf Vorhandenem aufbauen und daraus Neues interpretieren
- Auflösen von Ängsten vor Veränderungen durch gezielte Informationen und Vorzeigeprojekte
- Herstellen einer transparenten Wissensbasis zur Neunutzung von Erdgeschoßzonen

Wien besitzt ein vielfältiges Instrumentarium zur Sanierung und Aktivierung der Erdgeschoßzonen. Allerdings muss die Frage gestellt werden, ob diese einzelnen Förderinstrumente auch genügend aufeinander abgestimmt sind, um neue Aktivierungsstrategien und Nutzungsmodelle wirksam beeinflussen zu können. Benötigt wird ein aktives und stimulierendes Veränderungsmanagement mit Mut und unkonventionellen, kreativen Strategien und Prozessen.

¹ Zitat aus dem Werkstattprozess der EG-Plattform

Insgesamt kann und soll solch ein Programm dann auch dazu beitragen, über die Projekte das öffentliche Bewusstsein für die spezifischen Werte von Erdgeschoßen und öffentlichen Räumen zu schärfen und auf die vorhandenen Potenziale zu verweisen – auch mittels temporärer, kunstbezogener Strategien, Projekte, Aktionen und Installationen. Bilanzierung, Vermittlung und Aktivierung ergänzen sich gegenseitig.

Im Kontext eines Impulsprogramms müssen die Projekte daher so angelegt und die Prozesse so gestaltet sein, dass sie das Lernen nicht nur am, sondern auch vom Projekt fördern. Wissen muss aufgebaut, erhalten, vertieft und verbreitert werden. Über die Projekte wird das Programm zu einem Lern- und Qualifizierungsprozess aller Beteiligten aus Planung, Politik und Gesellschaft.

Gute, herausragende Projekte übernehmen Vorbild- und Orientierungsfunktion. Sie verdeutlichen die Notwendigkeit eines abgestimmten, vernetzten Handelns und setzen Maßstäbe für weitere Projekte und Akteure. Es zählt daher zu den grundlegenden Prinzipien eines Impulsprogramms, Anlässe und Gelegenheiten zu schaffen, erfolgreiche Projekte und Strategien auch öffentlich zu zeigen, Erfahrungen auszutauschen und zu vermitteln. Hierzu bedarf es besonderer Formate und Anlässe, will man die notwendige Aufmerksamkeit darauf lenken und bündeln.

AKTIVIEREN STATT REGULIEREN!

Die Nutzung von Erdgeschoßen lässt sich nicht planen oder verordnen. Urbane Qualitäten in den Erdgeschoßbereichen der Stadt erfordern die Aktion der Menschen – sei es in der Rolle als NutzerInnen, EntwicklerInnen oder EigentümerInnen. Die Entwicklung

der Erdgeschoße ist damit immer eine Leistung unterschiedlicher PartnerInnen. Sie kann nicht allein als öffentliche oder als private Aufgabe betrieben werden. Notwendig sind kooperative Prozesse, die dazu beitragen, die unterschiedlichen PartnerInnen in ihrem eigenverantwortlichen Handeln zu unterstützen und dieses untereinander zu koordinieren. Der Staat kann die Voraussetzungen zu neuen Nutzungsmodellen schaffen, kann initiiierend wirken und die vielfältigen Akteure unterstützen, befähigen und „anschieben“ helfen. Und er kann die normativen und administrativen Rahmenbedingungen dazu schaffen, Prozesse transparent und barrierefrei zu gestalten. Nur so kann die vielbeschworene Qualität der „Europäischen Stadt“ mit der ihr innewohnenden kulturellen und sozialen Verantwortung der Bürgerschaft für ihre Stadt und für deren spezifische Qualität kontinuierlich erneuert werden.

Für Befähigungs- und Kooperationsprozesse bedarf es neuer Zugänge zu:

- potenziellen NutzerInnen und deren Anforderungen, die die Erdgeschoße in der Stadt beleben und deren Entwicklung mit Erwartungen verknüpfen
- EigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen, HausverwalterInnen und deren Erwartungen an Nutzung und Vermietung der Erdgeschoße
- Strategien und Prozesse zur Initiierung und Unterstützung aktiver Nutzungsprozesse.

Dies bedingt auch ein Umdenken in Fragen der gängigen Widmungs- und Förderpraxis und nach neuen Strategien in der Annäherung: In den Fokus rücken Anforderungen an die Realisierung einer maximalen Flexibilität und Variabilität in Nutzung und Gebrauch der Erdgeschoßzonen. Dies impliziert zuallererst Fragen danach, wie sich solche (Neu-)Nutzungsprozesse anregen und stützen lassen und wie eine neue gesellschaftliche und auch persönliche Verantwortung zu einem Mehr an urbanen Qualitäten im städtischen Raum führen kann.

Unter anderem impliziert dies Fragen nach:

- einer Entstandardisierung technischer/administrativer Vorgaben und Prozesse ohne Qualitätsverlust
- einer Sicherung einer maximalen Flexibilität und Variabilität in Nutzung und Gebrauch der Erdgeschoße
- der Herstellung einer maximalen Transparenz bezogen auf Förderzugänge und Beratungsangebote
- einer Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren
- einer organisatorischen und fachlichen Unterstützung potenzieller NutzerInnen, EigentümerInnen und EntwicklerInnen in der Nutzung und Aktivierung von Erdgeschoßen

Ein Impulsprogramm lebt vom Reform-, Innovations- und Qualitätsanspruch in der Entwicklung der Erdgeschoßzonen. Es fokussiert dazu auf konkrete Projekte, die zum Bezugspunkt für konkretes Engagement und Handeln werden. In den unterschiedlichen Grätzeln, im Kontext des Aufbaus neuer Stadtteile, mit unterschiedlichen Akteuren und Nutzungsprogrammen.

Bezugs- und Handlungsraum eines derartigen Programms sind anspruchsvolle und vor allem strukturwirksame Projekte zur Neunutzung, Revitalisierung und Aktivierung von Erdgeschoßnutzungen im Neubau wie im Bestand der Stadt. Vor Ort, im direkten Zusammenwirken mit potenziellen NutzerInnen und EigentümerInnen und eingewoben in den jeweiligen räumlichen und sozialen Kontext des Umfeldes. Eben keine isolierten Einzellösungen, sondern unkonventionelle und innovative Konzepte, die Fragen aufwerfen, die gewöhnliche Erwartungen durchbrechen, die das klassisch Machbare überschreiten und neue Zugänge hervorbringen. Dabei gilt, dass nicht die Zahl der Projekte für den Erfolg des Programms entscheidend sein wird, sondern ihre Qualität und ihr Beispiel- und Vorbildcharakter.

Impulse zu einer neuen kulturellen Praxis

Mit einer offenen, Kreativität und Innovation herausfordernden Anlage muss ein Impulsprogramm die Entwicklung der Erdgeschoßzonen als kulturellen Prozess initiieren. Die Projekte müssen dazu sowohl den fachlich/politischen Dialog anregen als

Die Projekte eines Impulsprogramms können:

- Freiräume für Neues und Experimentelles und für die Erprobung neuer Nutzungsmodelle eröffnen
- die Kultur des Alltags mit seinen Bedürfnissen, Ansprüchen und Ideen in den Mittelpunkt rücken
- Aspekte der Nutzung und des Gebrauchs mit Fragen der Bildung und der Produktion von Wissen verknüpfen
- zum Bezugspunkt und Aktionsfeld zur Stärkung spezifischer urbaner Milieus werden
- zur Herausforderung in der Förderung ökonomischer Kompetenzfelder und Innovationen werden.

Gesucht sind Projekte, die modellhafte Lösungen:

- in der Entwicklung und Nutzung der Erdgeschoße in neuen urbanen Stadtquartieren aufzeigen und/oder
- in der Reaktivierung und Neunutzung leerstehender und untergenutzter Gewerbe- und Geschäftslokale in den gründerzeitlichen Quartieren außerhalb der Hauptgeschäftsstraßen initiieren.

An den Projekten gilt es dabei einmal mehr die Umsetzbarkeit folgender Strategien zu prüfen:

- Eine Stimulierung und Aktivierung bürgerschaftlichen und/oder unternehmerischen Engagements
- Eine Optimierung und Weiterentwicklung des vorhandenen bauordnungsrechtlichen, fiskalischen und förderrechtlichen Instrumentariums mit Blick auf eine aktive Entwicklung und Nutzung der Erdgeschoßzonen
- Ein koordiniertes Handeln und eine bauplatzübergreifende Abstimmung der Erdgeschoßnutzungen im Neubaubereich
- Die Überwindung existierender Vorbehalte von Eigentümern und Entwicklern und Schaffung eines neuen Wertebewusstseins
- Flankierende Maßnahmen und Projekte (beispielsweise im öffentlichen Raum der Stadt und/oder bezogen auf die Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens) als Aktivierungsprozesse von Erdgeschoßzonen

auch zu zentralen Plattformen der Beteiligung und Zusammenarbeit mit der Stadtgesellschaft werden. An den Projekten gilt es, die Spielräume in der Erdgeschoßentwicklung auszuloten, zuzuspitzen und zu qualifizieren. In den Fokus rückt die Stimulation

eines breiten zivilgesellschaftlichen Engagements. Über das Lernen an Projekten wird das Programm zum Impuls für eine neue kulturelle Praxis in der Bewertung und im Umgang mit den vielfältigen Erdgeschoßzonen und öffentlichen Räumen der Stadt.

Eingebunden in ein solches Impulsprogramm folgt dazu jedes Projekt zur Entwicklung oder Revitalisierung der Erdgeschoße dem Anspruch, passgenaue Lösungen für aktuelle Probleme und Herausforderungen zu entwickeln. Akteure und Ressourcen sind zu bündeln, Wissen zu generieren und über das Projekt sichtbar zu vermitteln. Gute und erfolgreiche Projekte werden damit auch immer neue Kräfte freisetzen, die sich wirkungsvoll auf die umliegenden Quartiere und auf die Entwicklung der Stadt auswirken werden. Dieser Anspruch ermöglicht es auch, diese Projekte der Diskussion

zu stellen und dadurch einen notwendigen Lernprozess in Gang zu setzen. Dabei geht es nicht nur um das „Produkt“ neu genutzte Lokals, um den gebauten Raum, sondern auch (oder vor allem) um die Wahrnehmung der Entstehungsbedingungen und der Qualität der dahinter liegenden Prozesse.

Es versteht sich dabei von selbst, dass die Auswahl der Projekte an Kriterien gebunden sein muss. Grundlegend fokussieren diese auf die Impulskraft und auf das innovative Potenzial, auf die urbane Strukturwirksamkeit und

auf den Modellcharakter der Projekte und deren Übertragbarkeit. Voraussetzung ist weiterhin, dass jedes Projekt in eine Gesamtmaßnahme, beispielsweise in ein Stadterneuerungsgebiet und eine Stadtteilentwicklung, eingebunden ist. Ein Impulsprogramm unterstützt damit ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung, Erneuerungsprozesse zu initiieren und zu verstärken bzw. urbane Qualitäten zu sichern bzw. zu fördern.

Kriterien zur Auswahl von Projekten

1. Worin begründet sich besondere Strukturwirksamkeit des Projekts? Worin der strategische Mehrwert zur Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements, zur Stärkung der urbanen Qualitäten eines Standortes bzw. Quartiers?
2. Worin liegt der spezifische Beitrag des Projekts über den konkreten Ort hinaus?
3. Worin liegt der Modellcharakter und eine damit verknüpfte Botschaft begründet?
4. Worin begründet sich die besondere Qualität, der innovative Anspruch oder die Impulskraft des Projekts?
5. Welche besonderen Potenziale, Trägerstrukturen und Kompetenzen stehen hinter dem Projekte und sichern die engagierte Umsetzung und den Betrieb?



Eine Erdgeschoß-Agentur

Die Notwendigkeit der Forderung nach einem Mehr an zivilgesellschaftlicher Verantwortung, Flexibilität und Variabilität ist zwingend verbunden mit einer aktiven Rolle des Staates bezogen auf die Definition rahmensetzender Ziele, Faktoren und „Spielregeln“ und auf die Vernetzung aller relevanten Akteure und Stakeholder. Ein Impulsprogramm EG-Zone benötigt klarer und verlässlicher Strukturen, Zuständigkeiten und Steuerungsmodelle. Hierzu bedarf es nicht nur einer besonderen politisch-administrativen Konstellation, sondern auch einer zentralen Stelle in der Programmierung und Begleitung des Prozesses und in der Verantwortung für das Programm.

Zu den Aufgaben einer EG-Agentur zählen:

- der Ausbau der eingerichteten EG-Plattform durch weitere Vernetzung der AkteurInnen und Stakeholder
- die Akquisition von Projekten, potenziellen NutzerInnen und EigentümerInnen
- die Unterstützung von Projektinitiativen und Projekten bei erforderlichen Qualifizierungs-, Planungs- und Abstimmungsprozessen
- die begleitende Evaluierung der Projekte und Prozesse
- die Aufarbeitung und Vermittlung von Informationen über Förderungsmöglichkeiten und Realisierungsbedingungen von ProjektträgerInnen, EigentümerInnen und VerwalterInnen
- die Koordinierung von Aktivitäten der unterschiedlichen AkteurInnen in den einzelnen Modellprojekten
- die Entgegennahme und Koordinierung von Förderanträgen
- die flankierende Öffentlichkeitsarbeit und die Gestaltung von Kommunikationsprozessen.

Eine Agentur als Mittler zwischen Projekten und Institutionen

Die geführten Gespräche mit VertreterInnen der Stadt Wien und der unterschiedlichen Verbänden und Initiativen zeigen, dass dazu die Etablierung einer geschäftsbereich- und institutionell übergreifenden Erdgeschoß-Agentur erforderlich wird.

Eine Agentur wird den beteiligten Institutionen und Partnern keine Kompetenzen entziehen, sondern die unterschiedlichen Aktivitäten im Sinne eines gemeinsamen, koordinierten Handelns vernetzen und bündeln. Im Sinne einer direkten und effizienten Struktur wird die Begleitung der Modellprojekte vor Ort zur Herausforderung der bereits etablierten Organisationseinheiten: allen voran den Gebietsbetreuungen in den Stadterneuerungsgebieten, den Kammern und Initiativen in den themen- bzw. handlungsbezogenen Projektbereichen und

entsprechend zu etablierender Managementstrukturen im Aufbau neuer urbaner Stadtquartiere.


Die Agentur bringt Menschen zusammen, um gemeinsam an Projekten, Programmen und Themen in der Auseinandersetzung mit den Erdgeschoßen zu arbeiten. Sie begleitet und berät Initiativen, Projektideen auf den Weg zu bringen und diese im Prozess zu qualifizieren und zu realisieren. Dabei stimmt sie sich mit den beteiligten PartnerInnen und Institutionen ab.

Der Erfahrungsschatz der beteiligten Institutionen, angefangen von den unterschiedlichen Geschäftsstellen und Magistratsabteilungen der Stadt, den Kammern und Verbänden wie auch den städtischen Institutionen (Wohnfonds) etc. ist gewaltig. All dies schafft eine erfolgversprechende Basis zu einem

erfolgreichen Impulsprogramm. Und vergessen wir nicht, dass neben dem hoch gesteckten Anspruch auch im Kleinen viele Dinge direkt machbar sind. Angefangen von Widmungsfragen (v. a. bezogen auf Geschoßhöhen im Erdgeschoßbereich) über dialogorientierte Verfahren in Bauträgerwettbewerben bis hin zu Abstimmung und Vernetzungen zuständiger Förderinstitutionen in konkreten Projekten.

Herausragende „Modellprojekte“ sind bereits vorhanden. Es gilt sie im Sinne der weiteren Entwicklung der Metropole Wien sichtbar zu machen, sie zu mehrten und die daraus gewonnenen Erfahrungen auch für anderen Projekte und Initiativen nutzbar zu machen. Es wäre dies eine der zentralen Aufgaben der Erdgeschoß-Agentur und das zentrale Anliegen eines Impulsprogramms.

Planung hat stets auch die Aufgabe, Entwicklung zu stimulieren, das Neue zu wagen, Innovationen zu provozieren. Es geht um das Wecken von Bereitschaft und Interesse, um die Suche nach spezifischen, modellhaften Wegen und konzeptionellen Vorschlägen in der Entwicklung von Stadt und Raum. Es geht um eine perspektivische Auseinandersetzung mit Fragen nach den Zukünften von Stadt und Urbanität!



*Ausblick auf ein künftiges Strategie- und Handlungsprogramm zur
Aktivierung der Erdgeschoßzone für gründerzeitliche Stadtquartiere
sowie auch für neue Stadtentwicklungsgebiete*

– all dies ist Gegenstand der Konferenz PERSPEKTIVE ERDGESCHOSS

Konferenz 11.11.11

Wie das öffentliche Leben einer Stadt, zeichnen sich auch die öffentlichen Räume durch vielfältige Möglichkeiten der Nutzung, des Aufenthalts und des Gebrauchs aus. In einer Stadt wie Wien müssen es sich Planung und Stadtentwicklung zur Aufgabe machen, möglichst viel davon zu erhalten, verlorene Vielfalt wiederherzustellen und die Bedingungen dazu zu schaffen, vorhandene Qualitäten fortlaufend zu erneuern und neue zu stimulieren. Die Auseinandersetzung mit den Erdgeschoßen der Stadt, in den gründerzeitlich geprägten Quartieren einerseits wie in den neuen Stadtteilen der wachsenden Stadt andererseits wird in diesem Zusammenhang zu einem wichtigen Handlungs- und Aktionsfeld in

der Sicherung und der Stimulation urbaner Qualitäten. Es ist der Bezug der Erdgeschoße zum öffentlichen Raum, ihre Qualität als Membran zwischen dem Innen und dem Außen, zwischen Privatheit und Öffentlichkeit, die ihre Bedeutung als Interaktionszonen und, wie Franz Pesch es in seinem Vortrag zum Ausdruck brachte, als „Produktionsmittel der Urbanität“ ausmachen.

Wie bedeutend die Auseinandersetzung mit der Erdgeschoßzone für die Stadt Wien ist, zeigt sich an der Vielzahl an Initiativen, Studien und Modellprojekten, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden. Die in dieser Studie dokumentierten

Referenzprojekte zeigen, dass es dabei keine Patentrezepte gibt. Jedes Projekt, jeder Standort, jede Akteurskonstellation erfordert spezifische Zugänge und Lösungsansätze. Aber deutlich wird auch, dass solche Prozesse einen stabilen rechtlichen Rahmen, bauliche Voraussetzungen und eine finanziell tragfähige Basis und eine Politik des „Ermöglichens“ benötigen. Die Erdgeschoße sind Schnittstellen im dynamischen Gebilde „Stadt“. Die produktive Reibung zwischen der Handelskultur der Stadt, staatlichen Interventionen und zivilgesellschaftlichem Engagement wird in Zukunft jene Spannung hervorbringen müssen, die Urbanität und urbane Qualitäten erzeugen bzw. stimulieren können.

Die in den vergangenen Monaten etablierte «PLATTFORM EG-ZONE» trägt diesem Verständnis Rechnung. Basierend auf bereits erfolgten Initiativen, Studien und Modellprojekten zur Belegung und Nutzung der Erdgeschoßzone, wurde ein vielschichtiger Arbeits- und Diskussionsprozess zur Grundlage für die Auseinandersetzung mit Zukunftsperspektiven der Erdgeschoßzonen gestartet. Im Mittelpunkt des Interesses standen dabei Nutzungsmodelle und Aktivierungsstrategien ebenso wie das Zusammenspiel zwischen dem Innen und Außen, zwischen Politik und Markt, zwischen zivilgesellschaftlicher Verantwortung und staatlicher Steuerung.

Im Rahmen der Konferenz «PERSPEKTIVE ERDGESCHOSS» am 11.11.2011 wurden die Ergebnisse dieses umfassenden Diskussions- und Arbeitsprozesses vorgestellt und weiter diskutiert. Vor allem aber wurde ein Ausblick darauf gegeben, wie ein künftiges Strategie- und Handlungsprogramm zur Aktivierung der Erdgeschoßzone für gründerzeitliche Stadtquartiere sowie auch für neue Stadtentwicklungsgebiete aussehen kann.

In vier Grundsatzvorträgen wurden unterschiedliche Zugänge zum Erdgeschoß-Thema beleuchtet: angefangen von der „Städtebaulichen Perspektive“ (Franz Pesch, Universität Stuttgart), der „Soziokulturellen Perspektive“ (Ingrid Breckner, HCU Hamburg), der „Sozioökonomischen Perspektive“ (Adolf Andel, ÖIR Projekthaus Wien) bis zur Vorstellung einer Landesinitiative in der Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements für soziale und kulturelle Zwecke (Joachim Boll, starklar.projekt.kommunikation, Dortmund). Eine abschließende Podiumsdiskussion mit VertreterInnen der Wiener Magistratsverwaltung, der Wirtschaft, der Gebietsbetreuung und der Wohnungswirtschaft reflektierte die Ergebnisse der «PLATTFORM EG-ZONE» in einer moderierten Podiumsdiskussion und wagte einen Ausblick auf die nächsten Schritte.

Perspektiven und Positionen zum Thema Erdgeschoß

09:00 Uhr Begrüssung und Einführung
 Vizebürgermeisterin und amtsf. Stadträtin Maria Vassilakou
 Kurt Puchinger, MD-BD, Leiter der Gruppe Planung
 Thomas Madreiter, Abteilungsleiter MA 18
 Theresa Schütz, TU Wien

PERSPEKTIVEN

09:30 Uhr Die städtebauliche Perspektive
 Franz Pesch, Universität Stuttgart

10:10 Uhr Die soziokulturelle Perspektive
 Prof. Dr. Ingrid Breckner, HCU Hamburg

10:50 Uhr Pausengespräche

11:15 Uhr Die sozioökonomische Perspektive
 Adolf Andel, ÖIR Projekthaus, Wien

11:45 Uhr Initiative ergreifen
 Joachim Boll, starklar.projekt.kommunikation, Dortmund

12:15 Uhr Mittagspause

POSITIONEN

13:00 Impulsprogramm Erdgeschoß
 Prof. Rudolf Scheuven, TU Wien

13:30 Uhr Podiumsdiskussion

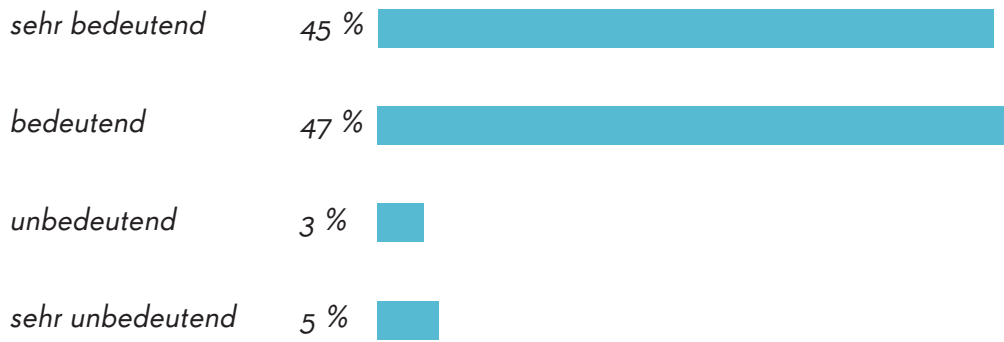
15:00 Uhr Ausblick
 Vizebürgermeisterin und amtsf. Stadträtin Maria Vassilakou
 Gemeinderätin Tanja Wehsely

15:20 Uhr Ausklang

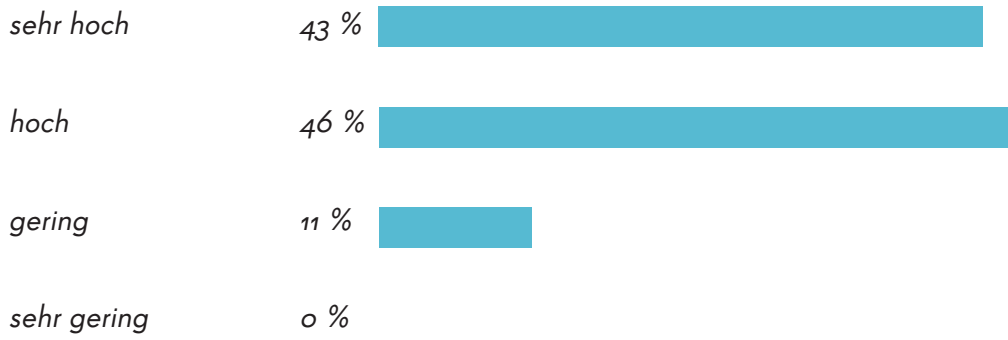
Programm



Wie hoch schätzen Sie den derzeitigen Handlungsbedarf hinsichtlich der Erdgeschoßzone in Wien ein?



Wie hoch schätzen Sie den derzeitigen Einfluss des öffentlichen Raums auf die Erdgeschoßzone ein?



Publikumsfragen

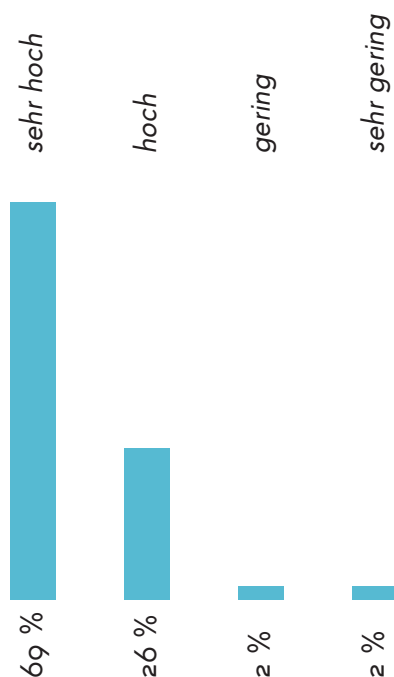


Mehr Urbanität wagen!

Die Qualität der europäischen Stadt ist unweigerlich mit ihrer kulturellen Vielfalt und ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität und Prägung verbunden. Unter dem Blickwinkel der „Städtebaulichen Perspektive“ fokussierte Franz Pesch auf das Erdgeschoß als Membran zwischen der Gebäudenutzung und dem öffentlichen Raum, die wesentlichen Einfluss auf die urbane Atmosphäre eines Quartiers und einer Stadt besitzt. „Mehr Urbanität wagen“ bedeutet für ihn auch, dass die Kommune künftig stärker ihrer Verantwortung gerecht werden muss, die Entwicklung, Neu- oder Umnutzung der Erdgeschoße strategisch zu begleiten und zu forcieren. Eine Auflösung der großen homogenen Baublöcke, die Renaissance der Parzelle, die kleinteilige Nutzungsmischung und die Neuinterpretation des gründerzeitlichen Gebäudes sind dabei wesentliche Elemente einer auf den Neubau ausgerichteten Strategie. Die Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten zeigen, dass ein solch differenzierter Ansatz eines besonderen rechtlichen Instrumentariums (z. B. städtebaulicher Verträge) und maßgeschneiderter Verfahren bedarf, bei denen die Vernetzung, der Dialog und die Abstimmung aller Beteiligten zu tragenden Säulen in der Entwicklung urbaner Quartiere werden.

PUBLIKUMSFRAGE

Wie bewerten Sie die Relevanz der Erdgeschoßzone bezogen auf die Entwicklung/Stimulierung urbaner Stadtqualitäten in Wien?



* Basierend auf dem Vortrag *Perspektive Erdgeschoß – die städtebauliche Sicht* im Rahmen der Konferenz *Perspektive Erdgeschoß* um 9:40 am 11.11.2011 im Architekturzentrum Wien

Franz Pesch studierte Architektur und Städtebau an der RWTA Aachen und promovierte zum Dr.-Ing. (Stadt- und Raumplanung); Er ist Mitglied der Vereinigung für Stadt-, Regional und Landesplanung (SRL) und der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL), Mitglied im Bund Deutscher Architekten (BDA)

Erdgeschoße der gebauten Stadt sind längst nicht mehr privilegierte Orte des Handels. Einkaufen und Verkaufen wandert in Westeuropa seit den 1920er-Jahren mit zunehmendem Massenkonsum sukzessive auf größere Flächen in Warenhäusern und Einkaufszentren aus. Selbst der spezialisierte Einzelhandel zieht sich überall dort aus Erdgeschoßen von Gebäuden zurück, wo Mieten, Pacht und Betriebskosten bzw. notwendige Modernisierungsausgaben durch sinkende Umsätze nicht mehr gedeckt sind.

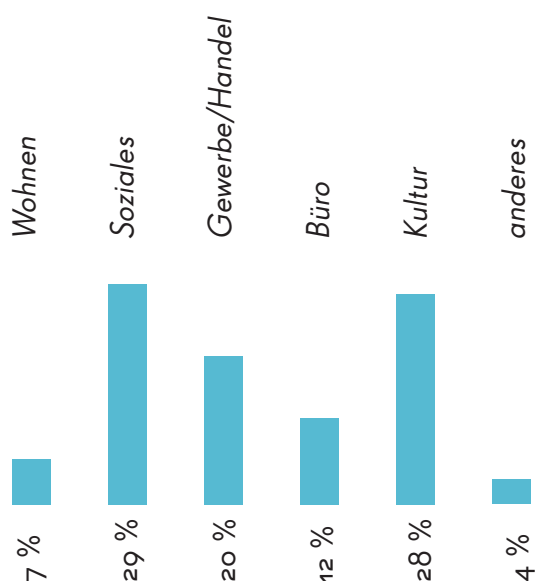
In Städten mit moderaten Kosten von Erdgeschoßflächen und in Gebäuden mit durchdachten Erdgeschoßzonen zeichnen sich inzwischen vielerorts auch Nutzungsoptionen jenseits von Handel und Gastronomie ab. Dienstleister aller Art – von Architektur- und Planungsbüros, Künstlern, Hygiene- und Sportstudios bis hin zu gesundheitlichen Beratungs- und Bildungsdienstleistungen oder Kindertagesstätten – beleben den öffentlichen Straßenraum ebenso wie handwerkliche Gewerke im Umgang mit Haaren, Leder, Stoff oder anderen Materialien. Selbst das Wohnen im Erdgeschoß ist auf angespannten Wohnungsmärkten und bei bestimmten Zielgruppen längst wieder attraktiv, wenn das Gebäude eine gewisse horizontale oder vertikale Distanz zum Gehweg bietet. Alte Menschen, Haushalte mit Kindern und/oder Tieren sowie die junge Generation erfinden in solchen Lagen durchaus interessante, manchmal hybride Nutzungen, bei denen das Wohnen mit einer anderen Funktion kombiniert wird, die dem Gelderwerb dient. Erdgeschoße erhalten durch solche Nutzungsvielfalt interessante soziale und kulturelle Gesichter. Denn je nachdem, welche Menschen in den Erdgeschoßzonen ein und aus gehen und wer darin oder darüber wohnt bzw. arbeitet, erhält der Raum der Gehsteige und Straßen eine je spezifische soziokulturelle Struktur und tages-, wochen- oder jahreszeitliche Dynamik.

Wie in der zeitgenössischen Diskussion über neue Strukturen und Nutzungsprozesse in öffentlichen Räumen sollten wir auch nicht vorschnell von der Krise oder gar dem Ende von Erdgeschoßnutzungen ausgehen. Vielmehr gilt es, Stadt für Stadt und Straße für Straße deren Wandel aufmerksam zu analysieren und mit Offenheit und Mut nach den je besonderen kulturellen, sozialen, wirtschaftlichen und politisch-administrativen Ressourcen für eine zeitgemäße, ästhetische und nachhaltige Nutzung dieser Schaufenster einer Stadt zu suchen. Künstler und Stadtteilinitiativen zeigen uns in unterschiedlichen Variationen, wie kreativ ein soziokulturelles Re-Set urbaner Erdgeschoße verwirklicht werden kann. Es kommt darauf an, solche belebende Fantasie zu ermutigen und durch geeignete Rahmenbedingungen zu fördern, damit auch andere Akteure beginnen, die Praxis der Nutzung von Erdgeschoßen neu zu denken und zu gestalten.

* Auszug aus Ingrid Breckner: *Urbane Erdgeschoße aus soziokultureller Sicht*

PUBLIKUMSFRAGE

Bezüglich welcher Nutzungsart sehen Sie in der Erdgeschoßzone das größte Potenzial?



Ingrid Breckner studierte Erziehungswissenschaften und Soziologie an der LMU München und promovierte zum Dr. rer. soc. an der Fakultät Soziologie der Universität Bielefeld. Sie ist Professorin am Lehrstuhl für Stadt- und Regionalsoziologie im Studiengang Stadtplanung der HafenCity Universität Hamburg

Schaut auf die Gesichter der Stadt!



In der Auswertung der Libero Karten wird deutlich, dass Fragen hinsichtlich Alternativen zu herkömmlichen Gewerbe- oder Handelsnutzungen als Folge veränderter Konsumpraktiken eine wichtige Rolle für die ZuhörerInnen spielen. So beziehen sich einige Statements auf Schlüsse, welche Ingrid Breckner in ihrem Vortrag *Erdgeschoße als soziokulturelle Gesichter der Stadt* wie folgt zum Ausdruck bringt: „Zur Beratung nutzen Kunden zwar gerne das kompetente Fachgeschäft, gekauft wird jedoch immer häufiger als Schnäppchenjäger im Kaufhaus, Discounter oder im Internet. Diese soziale Konsumpraxis wird durch die zunehmende kulturelle und milieusensible Differenzierung der Angebote in größeren Einzelhandelskomplexen unterstützt. Gastronomische Nutzungen werden häufig aus Erdgeschoßen verdrängt, wo sich anliegende Wohnbevölkerung über Lärm und/oder Gerüche beschwert.“

Aber noch andere Konflikte im alltäglichen Treiben in den Straßen der Stadt machen deutlich, dass ein Perspektivenwechsel und eine Bewusstseinsbildung eingeleitet werden sollten, um anstehenden und bereits stattfindenden Veränderungen wie Ingrid Breckner weiter folgert, positiv entgegenzutreten zu können:

„Die Inszenierung ungewohnt genutzter Erdgeschoße verwirrt manchmal noch unsere Wahrnehmungsroutinen, selbst wenn es nicht – wie in traditionellen Rotlichtvierteln – Prostituierte sind, die uns bei Blicken in Erdgeschoss-Fenster ins Auge springen. Der Wandel der urbanen Erdgeschoße von Ausstellungs-, Verkaufs- und Freizeitnutzungen hin zu Produktions-, Dienstleistungs- und Wohnflächen bringt unterschiedliche Ein- und Ausblicke sowie ästhetische Symbolisierungen mit sich. Sie materialisieren sich an Vorhängen, Glasverklebungen, Informationstafeln und mehrsprachigen Schriften oder auch oberhalb der Erdgeschosse, wenn dortige Bewohner mit Fahnen an Balkonen und Fenstern - wie z.B. im Mailänder Chinesenviertel – gegen Überfremdung und die Lärmbelastung durch nächtliche Warenanlieferung protestieren.“

* Auszug aus Ingrid Breckner: *Urbane Erdgeschoße aus sozio-kultureller Sicht*

Libero Karten



In Bewegung bleiben!

Ein Aspekt, der aus dem Blickwinkel der TeilnehmerInnen der Konferenz einer vertiefenden Auseinandersetzung bedarf, bezieht sich auf das Themen- und Arbeitsfeld des Verkehrs, oder besser ausgedrückt, der Mobilität. Wir alle wissen, wie stark der Einfluss des Verkehrs auf die Qualität des öffentlichen Raumes ist. Dies vor allem mit dem Blick auf Aufenthaltsqualitäten, auf die Belange von jungen Familien und Kindern wie auch älterer Menschen. „Wir müssen den motorisierten Individualverkehr in den Griff bekommen“, war daher auch eine der zentralen Botschaften aus dem TeilnehmerInnenkreis. Nur so wird es möglich sein, die der Erdgeschoßzone beigemessenen Potenziale und Talente auch wirklich für die Qualität eines urbanen Stadtraumes nutzen zu können.

* Basierend auf der Präsentation der Libero Karten im Rahmen der Konferenz Perspektive Erdgeschoß am 11.11.2011 im Architekturzentrum Wien;

Am Podium: Franz Denk und Thomas Meindl

Vermerke aus den Pausengesprächen

mit allen TeilnehmerInnen der Konferenz Perspektive Erdgeschoß

Man sollte Erdgeschoßlokale in Gemeindebauten und Daten von Gebäuden und Nutzungen von Wiener Wohnen ansehen und strategisch nutzen!

Potenziale von Erdgeschoßzonen sind nicht nur Barrierefreiheit und Alltagstauglichkeit sondern auch in den Bereichen Wohnen und soziales Wohnen zu finden und neu zu erfinden!

Wir brauchen eine Mobilitätspolitik! Wir müssen den motorisierten Verkehr in den Griff bekommen, Lärmbelastungen und Gefahrenzonen durch Verkehr reduzieren und damit den Erdgeschoßzonen neue Qualitäten und Attraktivität in vorgelagerten Zonen bieten.

Kleinteiligkeit schafft Urbanität! Aber: Klein- und Einzelhandelsbetriebe eignen sich nicht zur Revitalisierung kränkelder Einkaufsstraßen! Lokale Ökonomien und ethnische Ökonomien brauchen spezifische Förderangebote.

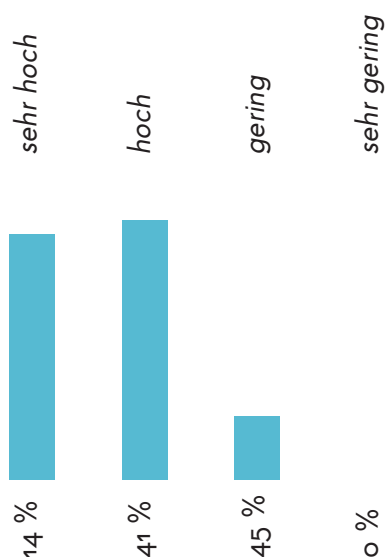
Solange das Erdgeschoß leer steht, sollte kein Dienstleister ins Obergeschoß ziehen dürfen!

Gründerstraßen statt Gründerzentren!

Vernetzen, beraten, unterstützen, initiieren

PUBLIKUMSFRAGE

Wie hoch schätzen Sie die Nachfrage nach Erdgeschoßlokalen in Wien ein?



„Die Immobilienwirtschaft sucht noch den Zugang zur EG-Zone“ – so beginnt der Beitrag von Adolf Andel & Cornelia Krajasitz in dieser Publikation. Offen dargelegt wird ein oftmals fehlendes Know-how und ein Verständnis von „Kerngeschäft“, welches meist ausschließlich auf den Wohnungsbau und die Wohnungsbewirtschaftung gerichtet ist und dabei die Thematik der Erdgeschoßnutzungen nur am Rande berührt. Dabei stellt Adolf Andel und Cornelia Krajasitz heraus, wie lohnend die Investitionen in die Erdgeschoße sein können („Die EG-ZONE ist in immobilienwirtschaftlicher Hinsicht ein großes, attraktives Entwicklungsgebiet!“), – vorausgesetzt, die Akteure der Immobilienwirtschaft erkennen und nutzen das Spektrum der ihnen bereits heute zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. In diesem Sinne unterstreicht Adolf Andel in seinem Beitrag damit auch die Notwendigkeit einer „Erdgeschoß-Agentur, deren Aufgabe es sein müsste, die unterschiedlichen Akteure zu vernetzen und zu beraten, Nutzungen zu akquirieren, eine latent vorhandene Nachfrage zu aktivieren und gegebenenfalls selbst auch als Generalmieter für Zwischennutzungen aufzutreten.

Eine Erdgeschoß-Agentur als „Homebase“ der Kompetenz und als verlässlicher Partner für neue Zugänge und Modelle vielfältiger Erdgeschoßnutzungen.

Eine Position, die auch von anderen DiskussionsteilnehmerInnen unterstützt wird. So verweist Ingrid Breckner auf die Notwendigkeit, mittels einer gezielten offenen und animierenden Kommunikation das Bewusstsein für die Qualitäten und Potenziale, für die Talente der Erdgeschoßlagen bei Nutzern, Eigentümern, Planern, Architekten und politisch-administrativen Akteuren zu schaffen. Auch sie stellt die Notwendigkeit eines Erdgeschoßmanagements heraus, verortet dieses aber eher „dezentral“ beim Quartiersmanagement.

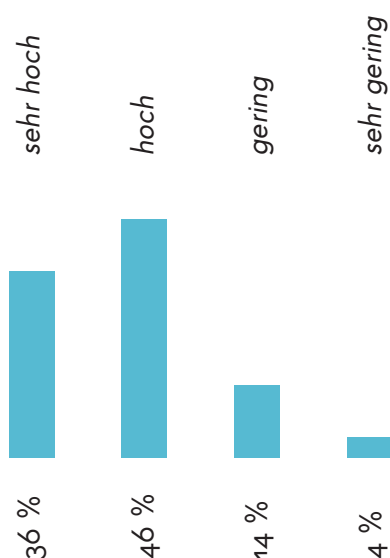
* Basierend auf dem Vortrag *Sozioökonomische Aspekte* im Rahmen der Konferenz *Perspektive Erdgeschoß* um 11:25 am 11.11.2011 im Architekturzentrum Wien
Adolf Andel ist Raumplaner und staatlich geprüfter Unternehmensberater, spezialisiert auf Strategie-, Standort- und Projektentwicklung sowie Mitinhaber der ÖIR Projekthaus GmbH, einem privaten Entwicklungs-, Planungs- und Beratungsunternehmen. Hervorgegangen aus dem Österreichischen Institut für Raumplanung zählen heute gleichermaßen Verwaltung & Politik, Infrastrukturgesellschaften und private Investoren zu den Auftraggebern des „Projekthauses“.

Um an den Architekten und Urbanisten Wolfgang Christ anzuknüpfen: Neben einem verantwortungsvollen Umgang mit den urbanen Qualitäten der Stadt braucht die Stadt auch den Städter, also jenes Menschen, der/die sich als gesellschaftliches Wesen für die Stadt engagiert, bürgerschaftliches Engagement übernimmt, urbane Qualitäten genießt und die Kreativität anderer sucht. All dies eröffnet neue Spielräume für eine private, soziale und kulturelle Verantwortung von BürgerInnen, Vereinen, Stiftungen und Initiativen, und all dies bedingt eine veränderte Rolle des Staates hin zu einer verstärkten Strategie der Befähigung, der Aktivierung und der Stimulation von Prozessen und Engagement. Die Stadt als der (!) Ort bürgerschaftlichen Handelns bedarf der steten Auseinandersetzung. Wie sich ein solches „städtisches Engagement“ und eine Verantwortung für die Stadt, bezogen auf die Aktivierung der Erdgeschoßzone, stimulieren und initiieren lässt, erläuterte Joachim Boll eindrucksvoll am Beispiel des nordrhein-westfälischen Programms „Initiative ergreifen“. In unterschiedlichsten Handlungsfeldern „bespielt“ dieses Programm die Schnittstellen staatlicher/kommunaler Verantwortung und zivilgesellschaftlichen Initiativen von der Entwicklung einer Projektidee bis hin zu deren Umsetzung und Betrieb. Er stellt aber auch heraus, dass es sich bei den in diesem Programm enthaltenen Projekten meist um „Akupunktur“ handelt. Damit aus Impulsen auch guter Alltag werden kann, bedarf es einer übergeordneten Kommunikationsstrategie und einer offensiven Öffentlichkeitsarbeit. Nur so können die Projekte auch dem wichtigen Anspruch gerecht werden, an und von ihnen lernen zu können. Und letztlich stellt Joachim Boll auch in aller Deutlichkeit heraus, dass das Programm „Initiative ergreifen“ auch nur über ein eigenständiges Management mit einer umfassenden projektbezogenen Querschnitts- und Kommunikationskompetenz funktioniert.

Engagement für die Stadt!

PUBLIKUMSFRAGE

Wie wichtig ist das zivilgesellschaftliche Engagement bezogen auf die Aktivierung der Erdgeschoßzone?



* Basierend auf dem Vortrag *Initiative ergreifen – die Aktivierungsperspektive* im Rahmen der Konferenz *Perspektive Erdgeschoß* um 12:15 am 11.11.2011 im Architekturzentrum Wien



Joachim Boll studierte Architektur+Städtebau RWTH Aachen; Seit 2001 ist er Inhaber Büro *starklar.projekt.kommunikation* und im Management "Initiative ergreifen" im Auftrag des Städtebauministeriums NRW, davor war er Mitarbeiter bei der Internationalen Bauausstellung (IBA) EmscherPark.

Agentur oder Plattform - dezentral oder zentral?

Es liegt auf der Hand, dass die Fragen nach dem „Wie, Wer und Was“ von zentraler Bedeutung für den künftigen Umgang mit den Erdgeschoßzonen sind. Wie lassen sich Aktivierungsprozesse gestalten? Wer übernimmt Verantwortung, vernetzt die Akteure und leistet die notwendige Kommunikations- und Öffentlichkeitsarbeit? Was sind die notwendigen Instrumente, und welcher Methoden und Strategien bedarf es, mit denen sich die erforderlichen Prozesse zielführend initiieren und gestalten lassen? Zur Diskussion gestellt wurde die Einrichtungen einer Erdgeschoß-Agentur, als deren Aufgabe es gesehen wird, die bereits etablierte EG-Plattform auszubauen und vor allem projektbezogen zu qualifizieren. Die Diskussion zeigte jedoch, dass hier noch weiterer Klärungsbedarf besteht. Allen Positionen ist gemein, dass die Bedeutung einer aktiven, vernetzenden und handlungsbezogenen Strategie, eines „EG-Programms“, als unabdingbar bewertet wird, will man die urbanen Qualitäten des Stadtraumes sichern, fördern und stimulieren. Deutlich herausgestellt wurde auch, dass es dazu einer besonderen Einrichtung bedarf, die das vorhandene Engagement bündelt und koordinieren hilft. Ob dies über die eine erweiterte „Plattform EG-Zone“, über eine zentrale Agentur, über dezentrale „Agenturen“ (beispielsweise in Verbindung mit den Gebietsbetreuungen oder einem „Quartiersmanagement“) oder über eine strategische (Neu-)Ausrichtung vorhandener Strukturen und Einrichtungen erfolgen kann, sei dahingestellt.

Wichtig erscheint die Forderung nach einer Bündelung vorhandener Ressourcen und einer abgestimmten, querschnittsorientierten und geschäftsstellenübergreifenden Zusammenarbeit aller Beteiligten. Im Sinne einer vielfältigen Erdgeschoßzone und im Sinne einer lebendigen, urbanen Stadt.

Die Nutzung von Erdgeschoßen lässt sich nicht planen oder verordnen. Der Staat kann jedoch die Bedingungen dazu beeinflussen, kann initiiierend wirken und die vielfältigen Akteure unterstützen und befähigen. Und er kann die normativen und administrativen Rahmenbedingungen dazu schaffen, Prozesse transparent und barrierefrei zu gestalten. Impulsprogramm Erdgeschoß

Ein Impulsprogramm EG-Zone Wien kann dazu beitragen, das Set strukturwirksamer Programme um eine explizit fachlich/integrative und ressortübergreifende Komponenten zu erweitern. An die Stelle eines neuen Förderprogramms rückt die Vernetzung bereits vorhandener Programme, Strategien, Akteure und Institutionen. Ziel muss sein, zu einer stärkeren Verzahnung und zu einem effizienteren Einsatz staatlicher/institutionell gebundener Fördermittel zu kommen - erst Recht in Phasen angespannter Haushaltslagen.

* Basierend auf dem Vortrag *Einblick: Perspektive Erdgeschoß Wien* im Rahmen der Konferenz *Perspektive Erdgeschoß* um 14:00 am 11.11.2011 im Architekturzentrum Wien

Rudolf Scheuvs absolvierte sein Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund. Er ist Universitätsprofessor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der TU Wien und stellvertretender Vorsitzender des Grundstücksbeirates der Stadt Wien sowie Mitglied im Expertengremium zur wissenschaftlichen Beratung der REGIONALE Südwestfalen, Deutschland



Am Podium: Rudolf Scheuvsen

“Ist alles Chimäre, aber mich unterhalt’s”.
Ich beginne mit den Worten Nestroys,
und möchte dennoch folgern, dass ein
Handlungsprogramm in einem wenn auch noch
so komplexen Aktivitätsrahmen der Stadt die
Vernetzungspotenziale mehrerer Teilprozesse
berücksichtigen muss. Eine Agentur als eine
Möglichkeit im Spektrum vieler würde bei der
Verfahrensanwendung positive Erfahrungen zu
sammeln versuchen. Politische Fragen wären
einerseits die nach der latenten Nachfrage und
andererseits, an welchen Zielgruppen wir uns
strategisch ausrichten wollen.

Eine Agentur muss Übersetzungsarbeit leisten: Wis
Einzelprozesse zusammenbinden, Bewusstsein ve
Konventionen in Frage stellen. Die Aufgaben gena
ist unser nächster Schritt. Vielleicht benötigt man
anderes als eine Plattform, um Projekte zusam
doch man braucht jedenfalls ein gemeinsame
verschiedenen Blickwinkeln. Wien ist gut unterwe
der Stadterneuerung verzeichnen Erfolge, doch b
international unbemerkt. Nun gilt es, die Stadt an
heranzuführen. Man muss den Ball offensiv



Reicht eine auf kommunikative und vernetzende Aktivitäten basierte Agentur aus, oder
brauchen wir auch finanzielle Förderstrategien? Benötigen wir nicht viel mehr soziale und
kulturelle Projekte, die zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes führen? Für soziale
Aktivitäten und kreative Milieus, aber auch für Subkulturen werden die Erdgeschoße
gerade jetzt sehr interessant. Nicht nur die soziale Infrastruktur der ganz üblichen Art wie
Kindergruppe, Arztpraxis, eine barrierefreie Altenbetreuungseinrichtungen oder kleine
dezentrale Sportstätten, sondern auch Treffpunkte für Selbsthilfegruppen, Begegnungsorte
für bürgerschaftliches Engagement, Partyraum und Fahrradwerkstätte bestimmen in einer
urbanen Gesellschaft die Qualität des Alltags in der Stadt.

Die kulturelle und ökonomische Realität einer Stadt ist sehr vielschichtig. Das verlangt
projektorientierte Strukturen. In einer Zielsetzung müssen somit Aktivitäten und Budget
inbegriffen sein. Außerdem braucht es unterschiedliche Managementstrukturen für
unterschiedliche städtische Typologien, wie Geschäftsstraßen- oder Grätzelmanagement.
Eine Agentur wie die des im Vortrag erwähnten Programms “Initiative ergreifen” muss
einzelne Akteure und Initiativen, wie sie auch in dieser Konferenz ausgestellt sind, vernetzen,
Bedarfe realistisch einschätzen können und “Perspektiven neu denken und umdenken”. Der
Immobilienwert muss genauso gestärkt werden wie die Arbeitsplätze! Menschen mit sozialer
und fachlicher Kompetenz und Durchsetzungsfähigkeit werden gebraucht werden, aber auch
politische Rückendeckung und ein gemeinschaftliches Vorgehen beim Zulassen von Initiativen
und der Wahrung und Wertschöpfung der städtischen Vielfalt.

Podiumsdiskussion

sen vernetzen,
erbreiten und
u zu definieren
auch etwas
enzuführen,
s Ziel aus
egs, Projekte
bleiben diese
best practices
spielen.

Wiens Stadtbevölkerung wächst schneller als ihre bauliche Hülle. Erdgeschoßzonen außerhalb von Einkaufsstraßen liegen, wie man sagt, im Trend. Doch es zeichnen sich verschiedene Tendenzen einer Reurbanisierung ab. Der Leerstand in der Stadt zeigt den schlampigen Umgang mit Ressourcen. Wir brauchen Prozesse statt neuer Institutionen! Eine Agentur muss nicht eine neue Organisationseinheit bedeuten. Bestehende Einrichtungen müssen klar und strategisch eingerichtet werden. Eine Plattform für Austausch und Wissensmanagement könnte Akteure vernetzen und Informationen für alle gebündelt abrufbar machen.

Was erwarten Sie sich von einem Impulsprogramm?
Wie denken Sie über Erdgeschoß-Agenturen?
Und welche politische Richtung sollte diesbezüglich eingeschlagen werden?



Die Wirtschaftskammer Wien ist gut aufgestellt mit einer Reihe von vielseitigen Instrumenten und Programmen im innerstädtischen Bereich. Ein Rückgang der Leerstände in Einkaufsstraßen kann bereits verzeichnet werden. Im Neubau aber müssen wir aufpassen, nicht die alten Fehler wieder zu begehen. Erdgeschoße funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum mitspielt. Wir benötigen somit eine gemeinsame Bewusstseinsbildung und eine stärkere Identifikation mit einer Plattform. Was fehlt, ist ein für alle einsehbarer Masterplan "Einkaufsstadt Wien".

Erdgeschoßzonen sind die Visitenkarten der vielfältigen Bereiche einer Stadt. Zwischen Gründerzeit- und Neubaugebieten muss ebenso räumlich wie strukturell differenziert werden. Wohnbau kann nicht den Städtebau ersetzen. Gefragt ist ein strategisches Denken zwischen dem Erdgeschoß und dem öffentlichen Raum als Wechselwirkung urbaner Qualitäten. Der öffentliche Raum ist dafür Aneignungsraum; für eine Verschränkung mit dem Erdgeschoß braucht es bauliche Voraussetzungen. Eine Agentur muss wie auch die Gebietsbetreuung als eine Stelle informeller Kompetenz nicht nur vernetzen und sichtbare Aktionen bieten, sondern auch Rahmenbedingungen schaffen können. Wir brauchen keine neuen Programme, sondern eine Abstimmung der bestehenden Förderungen und neue Regelungen für Flächenwidmungsplan und Bauordnung. Hoffentlich ist die Erdgeschoßzone im neuen Stadtentwicklungsplan enthalten.

* Basierend auf der Podiumsdiskussion der Konferenz Perspektive Erdgeschoß am 11.11.2011 im Architekturzentrum Wien

Am Podium: (von links nach rechts) Kurt Puchinger, Jutta Kleedorfer, Bernd Rießland, Rudolf Scheuven, Andrea Fast, Kurt Smetana, Thomas Madreiter; Moderation Angelika Fitz

Im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen wird mehrfach auf das Thema Erdgeschoßzonen eingegangen: Wieso ist Ihnen dieses Thema wichtig?

Das Projekt „Fokus Erdgeschoßzone“ ist als kommunikativer, vernetzender, impulsiver Prozess angelegt. Wieso hat man sich diesem Thema in dieser Form angenommen, und wo sehen Sie den Nutzen dieser Vernetzung für Ihren Aufgabenbereich?

M. Vassilakou: Die Erdgeschoßzone ist eine Querschnittsmaterie. Zahlreiche Personen arbeiten an unterschiedlichen Stellen und setzen sich mit vielschichtigen Teilbereichen dieser Materie auseinander. Hier müssen wir Organisationsstrukturen finden, um Wissen und Fähigkeiten zusammenzuführen.

T. Wehsely: Wir müssen uns von der Fleckerlteppichwirtschaft verabschieden. Für unterschiedliche Abteilungen, Ressorts und Geschäftsstellen ist nun kooperatives Handeln gefragt. Damit ein Mehrwert für alle entstehen kann, müssen wir aufeinander zugehen, braucht es gegenseitige Akzeptanz, Solidarität und eine Gleichstellung der Ressorts.

Wo sehen Sie im Rahmen Ihres Wirkungsbereichs besondere Herausforderungen im Bezug auf die Erdgeschoßzone, und wie werden Sie damit in Zukunft umgehen?

M. Vassilakou: Wien hat hohe Lebensqualität, gute ökonomische Voraussetzungen und viele Initiativen erkennen die Relevanz der Erdgeschoße für die Stadt und ihre Funktion als Visitenkarte. Funktionierende Erdgeschoße gibt es in den reicheren Bezirken der Stadt, aber es gibt eben auch Bezirke mit weniger lebendigen Erdgeschoßzonen. Leerstand darf nicht rentabler erscheinen, als ein genutztes Erdgeschoß. Eine Mietrechtsänderung können wir als Stadt nicht beschließen. Das muss das Parlament tun. Es können aber neue Möglichkeiten der Nutzung, Zwischennutzung etc. aufgezeigt werden um vielleicht ein Umdenken, eine Bewusstseinsbildung zu initiieren.

T. Wehsely: Das Mietrecht sollte allerdings überarbeitet werden. Man kann und sollte nicht glauben, mit allem das große Geld machen zu können. Damit Akzeptanz und Neugierde für Veränderungen geweckt werden können, müssen die Voraussetzungen für ein kooperatives Handeln geschaffen werden. Aufeinander zugehen und ein solidarischer Umgang müssen als Werte gelten um einen Mehrwert zu bringen.

Ein kleiner Ausblick – Das Interesse am Erdgeschoß scheint aus vielerlei Hinsicht groß zu sein und auch offenkundig zu wachsen. In der Politik, in der Verwaltung und gerade auch in der Öffentlichkeit. Wie kann man diese Lust auf Erdgeschoß(nutzung) weiterführen?

M. Vassilakou: Dieses große Interesse muss genutzt werden. Die Erdgeschoßzone hat zentrale Bedeutung für die Stadt. Wir brauchen eine gemeinsame Strategie für Wien, um das Engagement sowie die verschiedenen Blickwinkel und Aktivitäten unterschiedlicher Akteure einzubringen. Das Projekt sollte nun in die nächste Runde weitergehen.

T. Wehsely: Nicht nur Informationen und Wissen müssen getauscht werden, auch eine gemeinsame Praxis soll die schon angefangene Zusammenarbeit der beiden Ressorts weiter stärken, indem gemeinsam Projekte vereinbart und Pakete geschnürt und umgesetzt werden. An das Projektteam also ein Aufruf: Weitermachen!



*An das Projektteam
also ein Aufruf:*

Weitermachen!

* Basierend auf dem Interview *Ausblick* im Rahmen der Konferenz *Perspektive Erdgeschoß* um 15:00 am 11.11.2011 im Architekturzentrum Wien.

Am Podium: (von links nach rechts) Gemeinderätin Tanja Wehsely,
Vizebürgermeisterin und amtsf. Stadträtin Maria Vassilakou

Moderation: Angelika Fitz

DANKE.

*Wir bedanken uns
HERZLICH bei
unseren*

***REFERENT
INN
EN***

*Projektpartnern, Freunden
und Bekannten, die uns
diese Arbeit erst durch ihre
Unterstützung ermöglicht
haben*

Andel Adolf . Bork Herbert . Breckner Ingrid
. Bretschneider Betül . Conrad Katharina
. Denk Franz . Dika Antonia . Dunkl Jakob .
Fachschaft Raumplanung . Förster Wolfgang
. Gilbert Mark . Gruber Sabine . Häberlin
Udo . Hertzsch Wencke . Hinterkörner Peter
. Hlava Pia . Hofer Silvia . Hofkirchner Lisa
Magdalena . Holub Barbara . Jeitler Barbara
. Jordan Eberhard . Kanonier Arthur . Kirsch-
Soriano da Silva Katharina . Kleedorfer Jutta
. Krajasits Cornelia . Krasny Elke . Lorbek
Maja . Maier Myriam . Meindl Thomas .
Miklautsch Guido . Müller Ariane . Noever-
Ginthör Elisabeth . Pech Michael . Pohl Ben
. Prauhart Nadia . Prokop Franz . Puchinger
Kurt . Rajakovics Paul . Rebel-Burget Michaela
. Rießland Bernd . Rießland Martina . Rode
Philipp . Scheuven Rudolf . Schneider Ula
. Schütz Theresa . Schwarzenecker Roman
. Schwarzmayr Tamara . Spendier Silvia .
Steinbichler Markus . Michaelis Tabea . Temel
Robert . Ulreich Hans Jörg . Weinstabel Sonja
. Wimmer Kurt . Witthöft Gesa . Wolfinger
Klaus . Wölfler Reinhard . Zabrana Rudolf

Schlagen Sie dieses schriftliche Gedankenexperiment auf, um einen Umgang mit den Erdgeschoßzonen Wiens in Hinblick auf zukünftige relevante Fragen der Stadtentwicklung konsequent und transparent weiterzudenken. Als Diskussionsgrundlage für eine internationale Konferenz im Herbst 2011 zu Zukunftsfragen in der Entwicklung der Erdgeschoßzone in Wien soll diese Publikation mittels kurzer Beiträge Herausforderungen und Potenziale essayistisch und atmosphärisch veranschaulichen. Eine Collage unterschiedlicher Positionierungen motiviert dazu, aktiv und vernetzt Entwicklungen und den Umgang mit der Erdgeschoßzone in Wien zu diskutieren, Orientierung zu geben und Handlungsintensionen zu bekräftigen.



PERSPEKTIVE ERDGESCHOSS